

Skipulagsviðun  
Mét.: - 8. dæ. 2014  
Mátnr.  
201408018

## “Hlíðarendi”

**Tillaga að greinargerð og skilmálum  
fyrir reiti 1.62, 1.628.8  
sem markast af :  
Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og Nauthólsvegi.**



**Ráðgjafar: ALARK arkitektar ehf  
Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur**

30-04-10  
Br. 2014.04.28  
**Br.2014.11.01**

<b>Almennar upplýsingar</b>	<b>3</b>
1.0 Almenn	3
1.2 Vatnsmýrarsamkeppni	4
1.3 Afmörkun svæðis	4
1.4 Markmið	5
1.5 Aðkomur og umferð	6
1.6 Göturými	8
1.7 Hljóðvist	10
1.8 Lagnir og hindrunarlínur flugvallar	11
1.9 Nýtt íþróttasvæði Vals - svæði 01 a,b,og c.	11
1.10 Uppbyggingarsvæði – svæði 02 a, b og c.	13
2.0 Almenn	15
2.1 Hönnun og uppdrættir	15
2.2 Mæliblöd og hæðarblöd	15
2.3 Byggingarreitir	15
2.4 Húsagerðir	16
2.5 Útlitshönnun bygginga	17
2.6 Stigahús	18
2.7 Nýtingarhlutfall	18
2.8 Bflastæði	18
2.9 Bflgeymslur og inngarðar	19
2.10 Frágangur lóða	20
2.11 Frágangur göturýma	21
2.12 Svalir, þakgarðar, útbyggingar (lóðir A-F)	21
2.13 Endurvinnsla-djúpgámar	22
2.14 Sérstakar kvaðir	22
2.15 Eldvarnir	23
2.16 Dreifistöðvar OR	23
2.17 Skilti	23
2.18 Vatnsbúskapur	23
2.19 Ofanvatnslausnir innan lóða	24
<b>Sérákvæði</b>	<b>26</b>
3.0 Almenn	26
3.1 Svæði 01	26
3.1.1 Nýtt íþróttahús og stúka ásamt tengibyggingu	26
3.1.2 Knaðthús, forbygging og stúka	26
3.1.4 Helgunarsvæði Snorrabrautaráss	29
3.2 Svæði 02a	29
3.2.1 Lóð A Atvinnuhúsnæði	29
3.2.2 Lóð B Atvinnuhúsnæði og íbúðir námsmanna	30
3.3 Svæði 02b	33
3.3.1 Lóð C. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	33
3.3.2 Lóð D. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	34
3.3.3 Lóð E. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	35
3.3.4 Lóð F. Íbúðir	35
3.4 Svæði 02c	44
3.4.1 Lóð G. Atvinnuhúsnæði	44
3.4.2 Lóð H. Atvinnuhúsnæði	44
3.5 Skuggavörp	47
3.6 Talmagrúnnur skipulags	50

# Deiliskipulag Hlíðarenda í Reykjavík.

## Almennar upplýsingar

---

### 1.0 Almennt

Deiliskipulag af þessum reit hefur verið unnið og endurskoðað nokkrum sinnum á undanförunum árum. Um er að ræða svæði í kringum Knattspyrnufélagið Val að Hlíðarenda. Seinasta samþykkt var gerð síðla árs 2010.

Í kjölfar niðurstöðu samkeppni um framtíð Vatnsmýrarsvæðis, sem birt var á vormánuðum árið 2008, fór Reykjavíkurborg þess á leit við hagsmunaaðila á svæðinu, að þeir tækju þátt í endurskoðun skipulags svæðisins, sem byggði á samkeppnishugmyndinni, sem unnin var af skosku arkitektunum Graeme Massie og félögum. Meginbreyting tillögunnar fólst í því að gengið var út frá randbyggð eða svokölluðu reitakerfi, sem hafði í för með sér mun þéttara byggðarmynstur og annað gatnakerfi en þáverandi gildandi tillaga gerði ráð fyrir, og bar þar hæst svokallaður Snorrabrautarás, sem liggur yfir núverandi lóð Knattspyrnufélagsins Vals. Þessi ás var einn af aðal útgangspunktunum í samkeppnistillögunni. Komi þessi tenging, framlengd Snorrabraut, til framkvæmda, verður deiliskipulagið endurskoðað.

Svæðið í gildandi skipulagi skiptist í tvennt, annars vegar íþróttasvæði Vals og hins vegar uppbyggingarsvæði (atvinnu-/íbúðasvæði). Svæðið skal skipuleggja sem eina heild. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 má byggja allt að 75.000m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis á þessu svæði auk allt að 600 íbúða, samkvæmt ákvæði í gildandi AR um frávik um fjölda íbúða og byggingarmagn, sem nemur +- 20%. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í deiliskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu. Í fyrsta lagi heildarnýtingarhlutfall miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar að meðtaldri bílgeymslu ofanjarðar, í öðru lagi miðað við miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar án bílgeymslu í þriðja lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslu ofanjarðar, í fjórða lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslukjallara neðanjarðar og í fimmta lagi miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

Gert er ráð fyrir að NA/SV flugbrautin verði lögð niður og miðast húshæðir við að flugbrautinni hafi verið lokað.

*Greinargerð þessi er fylgigagn með deiliskipulagsupprætti, dags 30-04-10, br 10-12-10, br 28-04-14, br 2014.10.10*

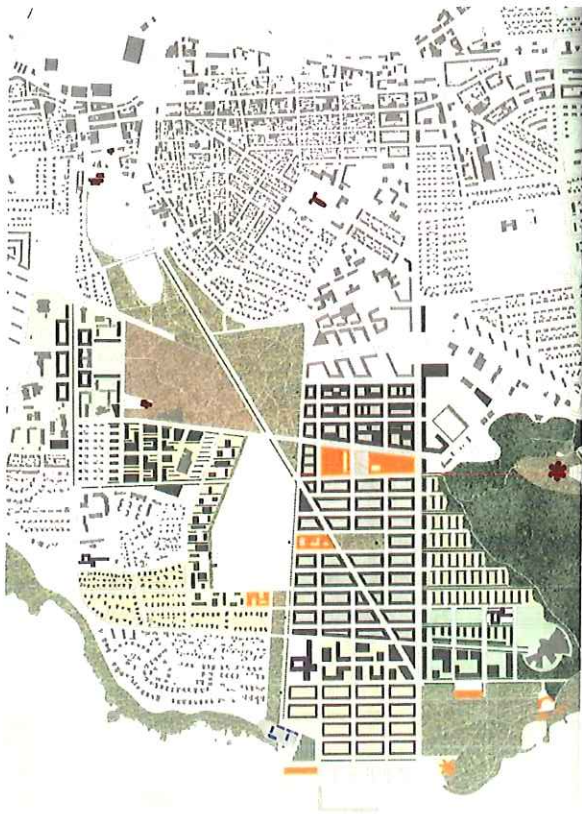
1.1 Forsagaíþróttastarfsemi Vals hefur verið á Hlíðarenda frá árinu 1939 þegar íþróttafélagið festi kaup á jörðinni og húsunum sem þar stóðu. Flutningur Hringbrautar var ákveðinn með aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 og einnig með aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Í kjölfar þess var unnið deiliskipulag fyrir Hlíðarendareit sem nú er verið að vinna endurskoðun á í fjórða sinn.

Á lóð Vals standa nokkrar byggingar, bærinn Hlíðarendi, Kapellan og tvö sambyggð íþróttahús. Hlíðarendi var byggður árið 1916. Gildi húsanna í atvinnusögu Reykjavíkur er

mikið, en einnig hafa þau gildi vegna sögu Íþróttafélagsins Vals á þessum stað að mati Árbæjarsafns.

## 1.2 Vatnsmýrarsamkeppni

Reykjavíkurborg hélt alþjóðlega samkeppni um framtíð Vatnsmýrar og lá niðurstaða úr þeirri keppni fyrir í upphafi árs 2008. Vinningstillagan gerir ráð fyrir þéttri borgarbyggð í Vatnsmýrinni, þar sem randbyggð afmarkar götur og gefur þannig borgarrými forgang umfram byggingarlist hverrar einingar, eins og segir í keppnisgögnum vinningstillögunnar. Í greinargerð með vinningstillögu segir jafnframt að randbyggðinni sé skipt í svæði og sveigjanleg rúðunet. Jafnframt kemur fram að stefnt sé að blandaðri byggð þar sem verslun og þjónusta sé á jarðhæð en skrifstofur og íbúðir þar fyrir ofan. Þannig sjá höfundar fyrir sér Vatnsmýrina sem spennandi borgarumhverfi með iðandi mannlífi frá morgni til kvölds.



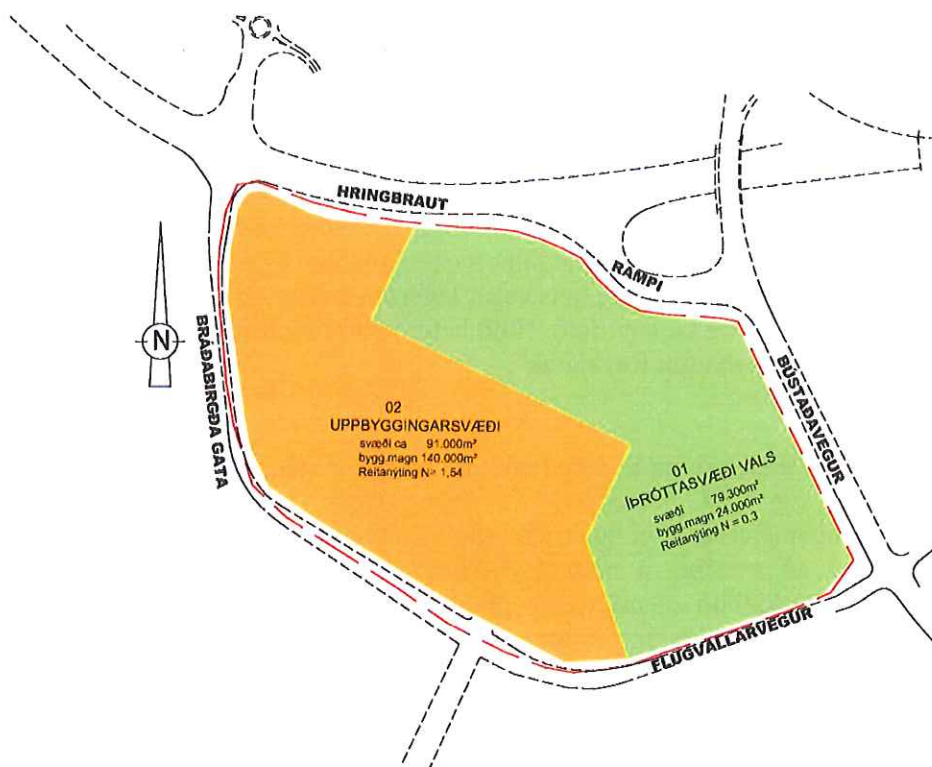
Vinningstillaga Graeme Massie arkitekta

## 1.3 Afmörkun svæðis

Um er að ræða svæði sem markast af Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og bráðabirgða götu, sem liggur frá Hringbraut að Flugvallarvegi, en legu hennar er breytt frá fyrra skipulagi. Svæðið er í heild um 17 ha. Skipulagssvæðinu er skipt í 2 megin hluta, sem síðan skiptast í minni hluta.

Svæði 01 er íþróttasvæði

Svæði 02 er uppbyggingarsvæði með blandaðri landnotkun, íbúðir og atvinnustarfsemi.



## 1.4 Markmið

Deiliskipulag „Hlíðarenda“ skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, og í samræmi við hugmyndir um uppbyggingu á Vatnsmýrarsvæði, sbr. vinningstillaga Graeme Massie frá 2008 um framtíð Vatnsmýrar.

Útfærsla deiliskipulags Hlíðarenda byggir á vinningstillögu Graeme Massie í samkeppni um nýtt skipulag fyrir Vatnsmýrina frá árinu 2008. Þetta deiliskipulag má þannig skoðast sem 1. áfangi í nýju Vatnsmýrarskipulagi. Markmiðið er því að skapa hverfi með borgarbrag, með randbyggð, inngörðum, götum og iðandi mannlífi.

Helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að fella útfærslu skipulagssvæðis að nýjum skipulagshugmyndum fyrir Vatnsmýrina og festa starfsemi Knattspyrnufélagsins

Vals í sessi til næstu framtíðar með byggingum og íþróttavöllum ásamt því að gera ramma fyrir uppbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu (“Uppbyggingarsvæði”). Lausn umferðar- og bílastæðamála er aðlöguð að nýju umferðakerfi Vatnsmýrinnar. Skipulag er einnig lagað að nýjum áherslum borgaryfirvalda fyrir göngu-, hjólaleiðir og almenningsgöngur.

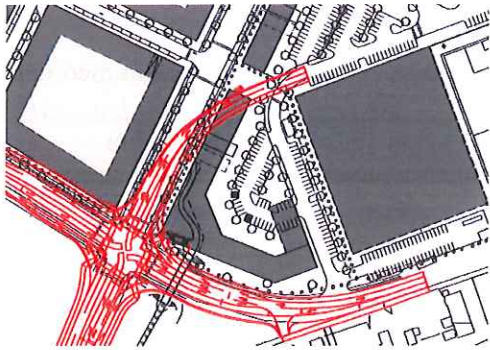
## 1.5 Aðkomur og umferð

Aðkoma og umferð byggir á götugerðum og viðmiðum úr nýjum skipulagsmarkmiðum í heildarskipulagi fyrir Vatnsmýrina. Í nýju umferðakerfi er stefnt að því að hjólandi umferð og almenningsgöngukerfi verði sett í forgang. Götur eru í meginatriðum 2 gerðir. Annars vegar eru ljósastýrðar aðalgötur með sérstökum hjólabrautum beggja megin götu og samsíða bílastæðum og hins vegar lághraða húsagötur með samsíða stæðum og blandaðri bíla- og hjólaumferð. Höfð hefur verið til hliðsjónar hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar, ”Hjólaborgin Reykjavík”.

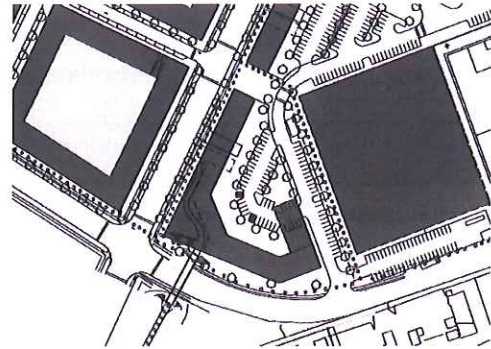
Skipulagssvæðið er umlukið umferðargötum en göng og göngubrú tryggja öruggari gönguleiðir til og frá svæðinu. Göng eru undir slaufumannvirki Bústaðavegar/Hringbrautar auk göngubrúar yfir Hringbraut til móts við Læknagarð. Einnig eru göng að svæðinu á mótum Bústaðavegar og Flugvallarvegar og undir Flugvallarveg að Öskjuhlíð. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir Miklubraut í stökk frá Miklatúni niður undir brú við Bústaðaveg sem gera mun göngutengsl Norðurmýrabúa við svæðið tryggari en nú er.

Bráðabirgðavegur, Nauthólsvegur (Sturlugötuás) frá Hringbraut að Snorrabrautarás, hefur verið lagður. Vegur þessi tengist núverandi Flugvallarvegi á ljósastýrðum krossgatnamótum við áðurnefndan Snorrabrautarás. Frá þessum gatnamótum er ný og breytt aðkoma (bráðabirgða) að íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Vals til norðurs og að Hótel Loftleiðum, HR og Nauthólsvík til suðurs. Hluti af þessum bráðabirgðavegi er í framtíðargötustæði Sturlugötu, sem er götuás í samkeppnistillögunni, sem fyrirhugaður er frá rótum Öskjuhlíðar að Suðurgötu.

Í grundvallaratriðum er þessi bráðabirgðavegur ólíkur þeirri gatnategund sem lýst er hér að ofan, því er ljóst að þegar að uppbyggingu á svæðinu kemur, þarf að endurgera hann, sem og ljósastýrðu krossgatnamótin. Bæði þarf að breyta yfirbragði hans svo hægt sé að gera ráð fyrir bílastæðum við hann, þ.a. starfsemi geti þrífist á þeim reitum sem að honum liggja (reitir C og E), og eins þarf að breyta hæðarlegu hans og laga að uppbyggingarsvæðinu.



Núverandi gatnamót

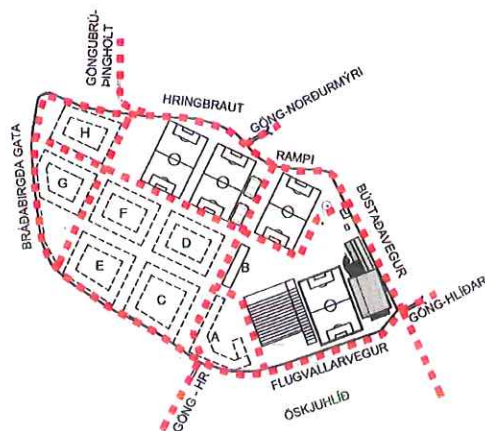


Breytt gatnamót

Gert er ráð fyrir að húsagötur tengist inn á aðalgötur og er útfærsla háð nánari hönnun og áætlunum um bílaumferð. Auk aðkomu að Knattspyrnufélaginu Val um Snorrabrautarás, er gert ráð fyrir nýrri borgargötu sem viðbótaraðkomu að svæði félagsins frá Flugvallarvegi á milli knatthúsalóðar og lóðar A.

Umferð að atvinnuhúsnæði, sem skilyrt er á hluta jarðhæða flestra lóða á skipulagssvæðinu, verður af aðalgötum inn á húsagötur og þaðan inn í bílgeymslur sem staðsettar eru á jarðhæð undir inngörðum einstakra reita. Þannig er tryggt óheft aðgengi að bakrymum atvinnuhúsnæðis og komið í veg fyrir ónæði af þeim völdum gagnvart íbúðahlutum einstakra reita en bílgeymslur íbúðahluta einstakra reita verða hálfri hæð undir götuhæð með sérinnkeyrlu frá götu.

Í hugmynd að Vatnsmýrarskipulagi er gert ráð fyrir að Snorrabraut verði framlengd í gegnum íþróttasvæði Vals og nái niður í Nauthólsvík með hugsanlegri brúartengingu yfir í Kópavog. Vegna þessara áætlana er afmarkað svokallað helgunarsvæði Snorrabrautar á hluta af svæði Vals. Komi þessi tenging til framkvæmda verður aðgengi á milli æfingasvæða knattspyrnufélagsins, sitt hvoru megin Snorrabrautar, tryggt með víðum, opnum og greiðfærum opnunum undir hana. Þar sem hæðarmunur er u.þ.b. 9 m á milli núverandi Snorrabrautar og æfingasvæðis Vals, er þetta mjög raunhæf og aðgengileg lausn. Kvöð er um göngu-og hjólastíg yfir helgunarsvæðið, sem tengist beint inn á umlykjandi stígakerfi, óháð framlengingu brautar.



Aðalhjóla-og göngustígar

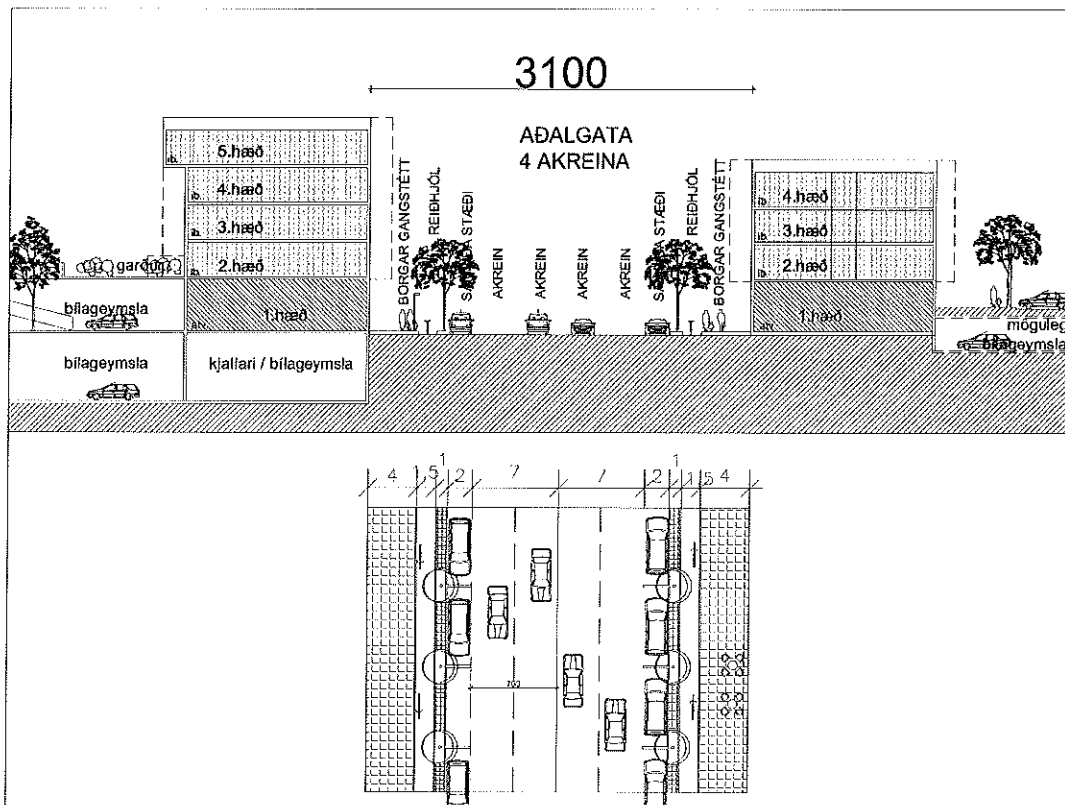
## 1.6 Göturými

Í samræmi við hugmyndir í verðlaunatillögu um framtíð Vatnsmýrar, er unnið með götur og göturými á sérstakan máta. Gatnategundir eru tvær, annars vegar 31m breiðar aðalgötur, („Sturlugata“ og „Snorrabraut“) og hins vegar 18 m breiðar húsagötur.

Við aðalgötur er gert ráð fyrir sérstökum hjólabrautum beggja megin gatna, en hjólaumferð í húsagötum er á sjálfum götunum.

Leitast er við að skapa lifandi göturými, þar sem m.a. verslun og þjónusta er skilyrt á hluta jarðhæða flestra reita að undanskildum reit F, sem er hreinn íbúðareitur. Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum reita B, C og D að Snorrabrautarás og á reitum C og E að Sturlugötu. Reitir A, G og H eru hreindir atvinnuhúsareitir. Samsíða gjaldskyld bílastæði eru beggja megin gatna og eru þau í eigu og umsjón borgarinnar. Þessi stæði eru hugsuð sem stæði viðskiptavina og gesta. Allar gangstéttir í göturýmum þessum eru einnig í eigu og umsjón borgarinnar. Gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur eiga að geta ferðast á öruggan hátt um hverfið.

Akbrautir og bílastæði eru malbikuð, þó er hluti gatna t.d. á gatnamótum hellulagður. Umferðarhraði innan svæðis verður takmarkaður og verður viðmið 15-30 km hraði í húsagötum. Lögð er áhersla á götutré og skal gera grein fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Gerðar verða sérstakar ráðstafanir við húsagötur til áminningar um þær hraðatakmarkanir sem þar gilda.

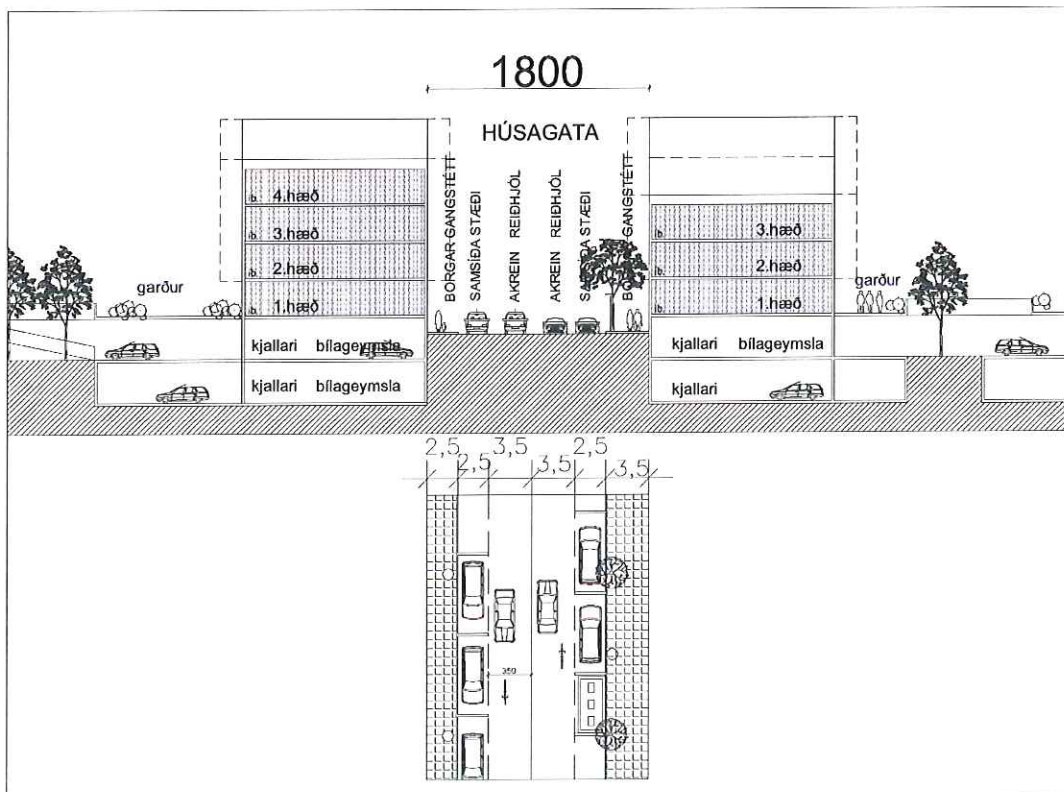


Snið og grunnmynd í aðalgötu





Aðalgata (Snorrabrautarás)



Snið og grunnmynd í húsagötu



Húsagata, horft til vesturs

## 1.7 Hljóðvist

Unnin var hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið, dags. 1. maí 2010, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Hljóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist á öllum íbúðarlóðum uppfylli kröfur reglugerðar um hljóðvist.

Hljóðvist skal leyst á byggingartæknilegan hátt. Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða.

### 1.7.1 Hávaði af völdum bílaumferðar.

Samkvæmt greinargerð Umhverfis- og Samgöngusviðs dags. 1. maí 2010 er hljóðvist við götuhlið íbúðarhúsnæðis í Hlíðarenda í öllum tilvikum yfir hámarksgildi sem er 55 dB(A) samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Beita verður ákvæðum 1. mgr. 5. gr. reglugerðar um hávaða sem heimilur undanþágu á afmörkuðum reitum svo fremi að íbúðarhúsnæði falli undir flokk C í ÍST staðli 45:2003. Samkvæmt staðlinum má ein hlið íbúða vera að hámarki með umferðarhávaða allt að 50 dB(A).

Hús sem skilgreind eru sem íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi Hlíðarenda hafa hlið að inngarði. Samkvæmt framangreindri greinargerð um hljóðvist er hávaði undir 50 dB(A) í inngörðunum. Íbúð uppfyllir því undanþágu snúi ein hlið að inngarðinum. Æskilegt er að svefnherbergjum á jarðhæð verði snúið að inngarði.

### 1.7.2 Hávaði af völdum flugumferðar.

Samkvæmt reglugerð um hávaða skal  $L_{den}$  við íbúðarhúsnæði vera undir 65 dB(A) í nágrenni við þegar starfandi flugvelli. Mynd að neðan sýnir dreifingu hávaða frá Reykjavíkflugvelli fyrir árið 2009. Myndin er fengin úr skýrslu Mannvits dags. í maí 2009 sem er unnin fyrir Flugstoðir. Á gullituðu svæði er hávaði yfir 55 dB(A) og litaskipti til hækkunar eru 5 dB(A). Á rauðlituðu svæði á flugbrautum er hávaði yfir 75 dB(A). Íbúðarbyggð á Hlíðarendasvæði er allt utan gula svæðisins. Hávaði frá flugvelli er því vel innan hávaðamarka sem koma fram í reglugerð um hávaða.



### 1.8 Lagnir og hindrunarlínur flugvallar

Holræsalögn og lagnaleiðir að tveimur dreifistöðum rafmagns eru innan skipulags-svæðisins.

Svokallaðar hindrunarlínur flugvallar, nánar tiltekið vegna aðflugslínu flugbrautar 06-24, munu ekki hafa áhrif á uppbyggingu svæðisins þar sem ákveðið hefur verið að fella brautina niður, sbr. gildandi aðalskipulag og gildandi deiliskipulag.

### 1.9 Nýtt íþróttasvæði Vals - svæði 01 a,b,og c.

Í gildandi skipulagi frá 2010 hefur Valur yfir að ráða tæplega 80.000m<sup>2</sup> lóð. Núverandi gervigrasvöll þarf að færa til og rétta af svo hann falli inn í reitakerfið. Heimilt er að stækka, eða fjarlægja og byggja ný íþróttamannvirki félagsins. Gömlu bæjarhúsin (fjós og íbúðarhús) á Hlíðarenda falla undir verndað byggðamynstur í samræmi við húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur. Fyrir liggja samþykktir aðaluppdrættir að stækkun eldra íþróttahúss og tengibyggingu á milli þess og fjóssins, norðan við gamla íbúðarhúsið.

Á N-A horni svæðisins, norðan kapellu, er heimild fyrir þegar reistu snúanlegu auglýsingaskilti. Gert er ráð fyrir öðru slíku skilti vestast á reit 01c.

Í endurskoðuðu deiliskipulagi skal þeim byggingum sem standa áfram, gerð sómasamleg skil með umhverfismótun og aðkomu.

Svæðið skiptist landfræðilega í efra og neðra svæði. Á efra svæði eru og munu áfram verða byggingar og aðalleikvangur félagsins ásamt bílastæðum, en á neðra svæði verður

æfingasvæði. Í framtíðinni er hugsanlegt að Snorrabraut verði framlengd yfir hluta af svæði Vals, sem fyrr getur. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að gervigrasvöllur svæðisins verði fluttur austur fyrir svokallað helgunarsvæði Snorrabrautar, þ.a. hann verði staðsettur næst húsakosti félagsins og að æfingasvæði það sem lagt er náttúrugrasi, sé ein samhangandi heild vestan við helgunarsvæðið. Á helgunarsvæðið sjálft er gert ráð fyrir afgirtum sparkvöllum (KSÍ vellir), sem auðvelt er að flytja til þegar og ef þörf krefur síðar.

Gert er ráð fyrir u.þ.b. 175 bílastæðum á svæði félagsins. Samnýtingarmöguleiki bílastæða á svæðinu er nokkur. Starfsemi á íþróttasvæðinu er aðallega um kvöld og helgar öfugt við starfsemi á uppbyggingarsvæðinu vestan við íþróttasvæðið, þannig að þar standa að líkum auð borgarbílastæði í húsagötum þegar þörfin er mest á íþróttasvæðinu.

Á neðra svæði er gert ráð fyrir þremur grasvöllum 68 x 105m, þ.a. a.m.k. einum gervigrasvelli. Á efra svæði er gert ráð fyrir tveimur völlum, annars vegar aðalleikvangi félagsins auk gervigrasvallar í knatthúsi. Knatthús má vera yfir knattspyrnuvöll í fullri stærð eða minni völl.

Samkvæmt tillögu þessari má skipta Valssvæðinu í þrjá hluta, a, b og c.

#### **Svæði 01a**

Svæði 01a er að mestu leyti efra svæði félagsins, austan helgunarreits Snorrabrautar.

Um er að ræða aðalsvæði félagsins, með aðkomu, aðalleikvangi, gervigrasvelli, íþróttahúsum og öðrum byggingum félagsins. Hér er ráðgert að byggja m.a. áhorfendastúku og knatthús með sambyggðri forbyggingu ef valið er að byggja yfir hálfan knattspyrnuvöll. Færa þarf gervigrasvöll af núverandi stað yfir á svæði 01a. Fyrir liggja samþykktir aðaluppdrættir að stækkun eldra íþróttahúss og tengibyggingu á milli þess og fjóssins, norðan við gamla íbúðarhúsið. Gerð verður ný aðkoma um borgargötu frá Flugvallarvegi að íþróttasvæði á milli knatthúsalóðar og lóðar A.

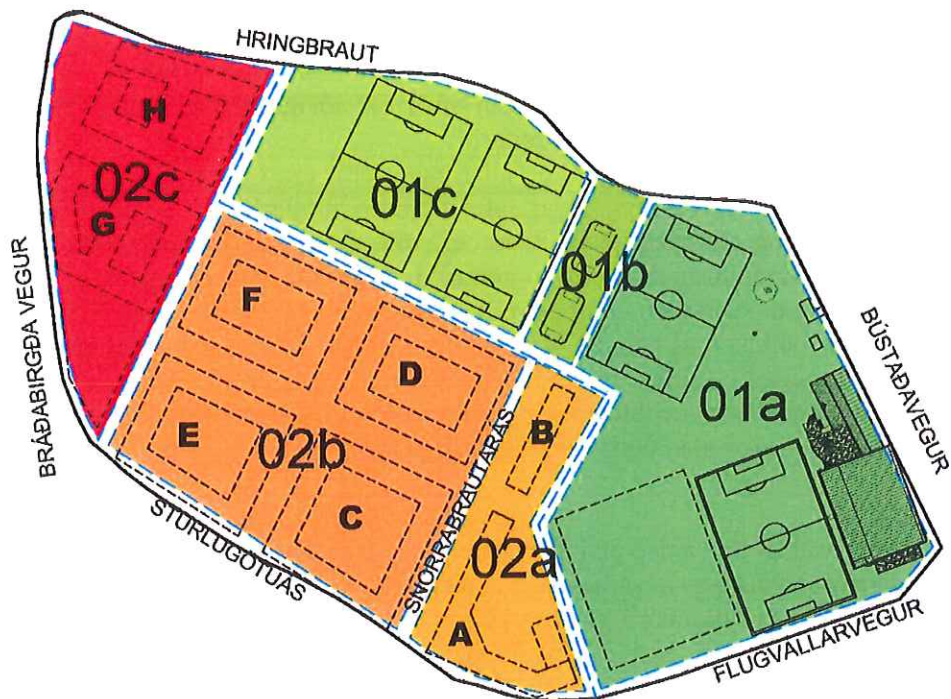
#### **Svæði 01b**

Svæði 01b svæði er svokallaður helgunarreitur „Snorrabrautaráss“. Helgunarreitur þessi kemur til vegna hugmynda um mögulega framlengingu Snorrabrautar til suðurs, skv. samkeppnistillögu Graeme Massie. Á reitnum er gert ráð fyrir afgirtum KSÍ sparkvöllum.

Yfir þennan reit er kvöð um almenna göngu- og hjólaumferð óháð framlengingarmöguleika götu.

#### **Svæði 01c**

Þetta svæði er æfingasvæði félagsins vestan við helgunarreit „Snorrabrautaráss“ og er lagt náttúrugrasi eða gervigrasi að hluta. Á norðvesturhorn reits 01c að Hringbraut má staðsetja snúanlegt auglýsingaskilti til samræmis við samskonar skilti á norðausturhorni reits 01a. Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkur og eru háð samþykki embættis byggingarfulltrúa.



### 1.10 Uppbyggingarsvæði – svæði 02 a, b og c.

Uppbyggingarsvæði utan Valslóðar er þrískipt, svæði 02a, 02b og 02c. Byggingarmagn á svæðum 02a og 02b er ráðgert samtals um 90.000m<sup>2</sup>, en á svæði 02c, 35.000m<sup>2</sup>

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 má byggja allt að 75.000m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis á þessu svæði auk allt að 600 íbúða. Fermetra fjöldi kjallara og bílgeymsla í deiliskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á uppbyggingarsvæði á fernan hátt. Í fyrsta lagi heildarnýtingarhlutfall, miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar að meðtaldri bílgeymslu ofanjarðar, í öðru lagi miðað við miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar án bílgeymslu, í þriðja lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslu ofanjarðar og í fjórða lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslukjallara neðanjarðar.

#### Svæði 02a

Um er að ræða svæði austan Snorrabrautarás, svæði 02a. Hér má byggja atvinnuhúsnæði, sem hýsir t.d. íbúðahótel með litlum einingum auk almennra íbúða. Á 1. hæð að aðalgötu er skilyrt verslun eða þjónusta.

Lóðir á þessum reit eru tvær, lóð A og lóð B. Lóð A er atvinnuhúsaloð, sem gæti t.d. verið rammí utan um íbúðahótel/námsmannaeiningar og lóð B er almenn íbúðaloð t.d. með litlum íbúðum fyrir námsmenn og með atvinnuhúsnæði á 1. hæð að Snorrabrautarás. Möguleiki er á bílgeymslum undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði, 1 stæði/íbúð en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel og/eða námsmannaíbúðir er að ræða.

Fermetra fjöldi bílgeymslukjallara og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags.

### **Svæði 02b**

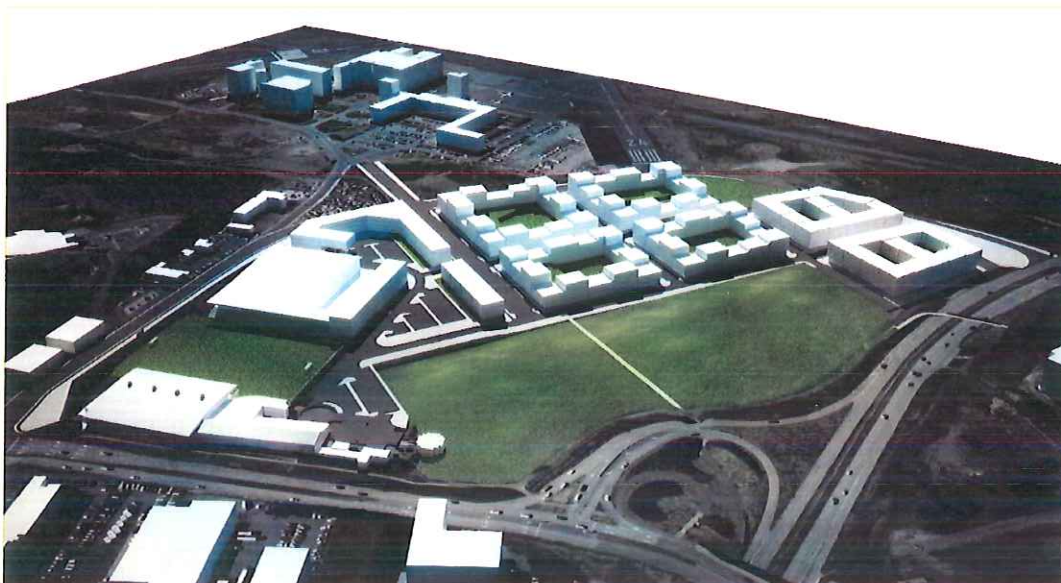
Á þessu svæði er gert ráð fyrir blandaðri byggð, íbúða og atvinnustarfsemi. Á svæðinu eru 4 lóðir eða reitir, C, D, E og F. Skilyrt er að atvinnustarfsemi verði á 1.hæð á reitum C, D og E á þeim hlutum reitanna sem snúa að aðalgötuásum, Snorrabrautarás og Sturlugötuás. Reitur F er hreinn íbúðareitur.

Gjaldskyld samsíða bílastæði í götu og allar gangstéttir eru í eigu borgarinnar. Einkenni svæðisins eru 3-5 hæða byggingar og hlutfall bílastæða er 1 stæði/100 m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði og 1 stæði/íbúð. Gert er ráð fyrir tveggja hæða bílgeymslum. Bílgeymslur atvinnuhúsnæðis eru í götuhæð með sér innkeyrslu og bílgeymslur íbúðahúsnæðis eru hálfri hæð undir götuhæð og að sama skapi eru neðstu íbúðir reitanna hálfri hæð yfir götuhæð til þess að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið. Garðar ofan bílgeymsla verða vegna þessa stallaðir (þó ekki á reit F) og skulu innréttaðir fyrir íbúðarhafa. Fermetraffjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags.

### **Svæði 02c**

Svæði þetta er eingöngu ætlað atvinnustarfsemi og eru tvær lóðir á svæðinu, lóð G og lóð H. Heildarbyggingarmagn á þessu svæði er áætlað 35.000m<sup>2</sup>.

Gjaldskyld samsíða bílastæði í götu og allar gangstéttir eru í eigu borgarinnar. Einkenni svæðisins eru 3-4 hæðir og hlutfall bílastæða er 1 stæði pr 100 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir bílakjallara á tveimur hæðum. Fermetraffjöldi bílgeymslukjallara og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags.



Skýringarmynd, skipulagssvæðið, horft til suð- vesturs

## **Almennir skilmálar**

---

### **2.0 Almenn**

Skilmálar þessir gilda fyrir allar nýjar lóðir á skipulagssvæðinu (uppbyggingarsvæði) og núverandi lóð Knattspyrnufélagsins Vals að Hlíðarenda.

### **2.1 Hönnun og uppdrættir**

Gert er að skilyrði að a.m.k tvær arkitektastofur komi að hönnun svæðis 2b á skipulagssvæðinu til að koma í veg fyrir einsleitni í útliti og yfirbragði þess.

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum. Þar skal sýna hæðartölur á landi, við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna.

Kynna skal uppbyggingu lóða á atvinnuhúsasvæði í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar skal fyrst leggja inn til byggingarfulltrúa í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem fram komi meginatriði í lóðarfyrirkomulagi, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.

2. Endanlegum aðaluppdráttum er heimilt að skila inn að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa.

### **2.2 Mæliblöð og hæðarblöð**

Mæliblöð eru í samræmi við deiliskipulag og sýna lóðamörk, nákvæma afmörkun lóða, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk (G). Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H).

Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir frárennslis-og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

### **2.3 Byggingarreitir**

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitur er annars vegar sýndur með bindandi byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Bindandi byggingarlína þýðir að meginhluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. Meginhugmynd byggðarmyndar svæðisins má sjá á skýringaruppdrætti, en hún byggir sem fyrr segir á vinningstillögu í samkeppni um framtíð Vatnsmýrarinnar.

**Byggingarlína að götu.**

Útveggir bygginga að götum skulu að jafnaði fylgja bundinni byggingarlínu. Á 40% götuhliðar má þó byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir, allt 180cm.

**Byggingarlína að garði, reitir C,D, E,F.**

Byggingarlína byggingarreits að garði er ekki bundin og dýpt húsa má því vera minni. Svalir og útbyggingar mega fara 180 cm út fyrir reit á 40% hliðar .

**Byggingarreitur.**

Heimilt að byggja skilgreindar útbyggingar, svalir og flóttastiga út fyrir byggingarreit.

**Bílgeymslur.**

Gert er ráð fyrir tvenns lags bílgeymslum á reitum C,D,E og F annars vegar á jarðhæð undir inngarði fyrir atvinnuhúsnæði og hins vegar í kjöllum undir inngörðum og eru kjallararnir hálfri og einni og hálfri hæð undir götuhæð fyrir íbúðarhúsnæði.

Byggingarreitur einstakra lóða afmarkar stærða bílgeymsla og kjallara á hverri lóð fyrir sig. Bílgeymsla ofanjarðar telst með í heildarnýtingarhlutfalli lóðar, a+b+c, tafla bls. 50. Bílgeymslur á reitum G og H eru alfarið neðanjarðar.

Á reitum A og B er gert ráð fyrir mögulegum bílgeymslum undir byggingum og mega þær vera jafnstórar viðkomandi lóðum.

**Kjallarar.**

Heimilt er að gera kjallara undir húsum annaðhvort sem bílgeymsla eða sem geymslur og fylgirými. Bílgeymslukjallari þ.m.t. geymslur telst ekki með í leyfðu byggingarmagni eða heildarnýtingarhlutfalli lóðar.

**Útbyggingar að götu.**

Heimilt er að byggja allt að 40% úthliðar að götum út um 180 cm með léttu yfirbragði til að brjóta upp form úthliðar. Útbygging getur verið lokað rými, svalir eða aflokaðar svalir úr gleri.

Útbyggingar eru aðeins leyfðar ofan 1.hæðar.

**Úthorn reita og innkeyrsla í bílgeymslur, vikun sjónarhorns.**

Á hlutum reita B,C, D, E og F skal gera ráð fyrir að draga úthorn byggingarreita inn um allt að 200cm til að víkka sjónarhorn á gatnamótum við aðalgötur, annars vegar við Snorrabrautarás og hins vegar Sturlugötuás. Heimilt er að hornskera einstaka reiti og skal þá miða að lágmarki við 200cm í hvora átt, eða draga inn fleti um allt að 200cm og má breidd inndregins hornflatar nema allt að 70% af breidd viðkomandi húshliðareiningar (stigahúss, sbr kafli 2.5) í hvora átt frá úthorni. Þessi kvöð á ekki við um syðri enda reitar B.

Einnig skal huga að sjónarhornum við innkeyrslur t.d. með hornsneiðingum beggja megin akstursops.

*Bent skal á að byggingarreitir á skipulagsupprætti rúma stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfir.*

## 2.4 Húsagerðir

Húsagerðir eru í megindrátum tvennskonar á uppbyggingarsvæði. Annars vegar er um að ræða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, og hins vegar er um að ræða 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði. Atvinnuhúsnæði er á hluta jarðhæða á reitum B,C, D ,E og íbúðir á efri hæðum. Reitir F er hreinn íbúðareitur og reitir A, G og H eru hreinir atvinnuhúsareitir.

Á svæði Vals er síðan gert ráð fyrir mannvirkjum í megindrátum af allt öðrum toga, íþróttahúsum, æfingasvæðum, stúkum og knatt húsi. Undantekning frá þessari



meginreglu er þó hugmynd um forbyggingu við knatthús á lóð félagsins, sem mun hýsa ýmsa þjónustustarfsemi, t.d. gistieingar, íbúðahótel og leikskóla/skóla. Þakform á uppbyggingarsvæði er í megin dráttum flatt en á íþróttasvæði er auk þess gert ráð fyrir bogadregnum, hallandi og flötum þakformum. Stigahús/lyftuhús, reykháfar, tæknirými o.þ.h. mega fara upp fyrir hámarkshæð bygginga að því marki sem nauðsynlegt er.

Á uppbyggingarsvæðinu eru gerðar kröfur um vandaða hönnun bygginga ekki síst vegna staðsetningar í borgarlandinu. Leita skal eftir fjölbreytni í útfærslum og milli stigaganga eða íbúðahluta, sjá nánar 2.5. Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar á aðaluppdráttum.

Skilyrt er atvinnustarfsemi á 1.hæð hluta lóða C,D og E og 4.35 m salarhæð en á lóðum A,B, G og H er skilyrt atvinnustarfsemi á 1.hæð með salarhæð 4.20m. Gert er ráð fyrir 3,5 m salarhæð á efri hæðum atvinnuhúsnæðis en 3,0 m í íbúðarhúsnæði.

Vegna halla í landi, skulu hús stallast eftir götuhæð þ.a. inngangar húsa séu í gangstéttarhæð.

## 2.5 Útlitshönnun bygginga

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæði 2b, reitum C-F. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahlutar hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitann vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Jarðhæðir atvinnuhúsnæðis eru undanskildar þessu ákvæði.



Dæmi um fjölbreytileika.



Dæmi um mismunandi útlit D reits

## 2.6 Stigahús

Hús á reitum C-F eru 3–5 hæðir. Stigahús eru hefðbundin en hugsanlega þarf stúkulausnir á þeim hlutum sem fara í 5 hæðir. Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reita inn á móti inngörðum, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits einstakra reita á austur- og vesturálmum þeirra.

## 2.7 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á einstökum lóðum á uppbyggingarsvæði er á bilinu 1.6 – 4.25. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu.

- a.  $+b+c$ , heildarnýtingarhlutfall miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og bílgeymslu ofanjarðar,
- a+b. miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar
- c. miðað við byggða fermetra bílgeymsla ofanjarðar
- d. miðað við byggða fermetra á bílgeymsla neðanjarðar
- e. miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

Hátt hlutfall einstakra lóða skapast af lóðamörkum sem taka mið af byggingareitum. Allar götur, gangstéttir og bílastæði eru á borgarlandi og hefur það þessi áhrif á nýtingarhlutfall lóðanna. Til samanburðar er nýtingarhlutfall skipulagssvæðis 01 0.3 en á svæði 02 er hlutfallið 1,5.

## 2.8 Bílastæði

Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði og 1 stæði/íbúð og 0.2 stæði fyrir námsmannaíbúðir/íbúðahótel. Bílastæði í götum eru almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum og telja ekki með í bílastæðabókhalda einstakra lóða.

Á lóðum C-F eru einkabílastæði í bílgeymslum og gestastæði við götu. Á lóðum A og B má koma stæðum fyrir á yfirborði, auk bílgeymslukjallara ef þörf krefur. Hámarksstærð bílgeymslukjallara takmarkast eingöngu af lóðarmörkum viðkomandi lóðar. Gert er ráð fyrir ca. 175 bílastæðum á svæði knattspyrnufélagsins Vals. Almennt verður samnýting bílastæða á svæðinu möguleg. Bílastæði í götum nýtast íþróttasvæði á álagstínum. Starfsemi á íþróttasvæðinu er aðallega um kvöld og helgar, öfugt við starfsemi á atvinnulóðasvæðinu, þannig að þar standa auð bílastæði þegar þörfin er mest á íþrótt- og íbúðasvæðunum og öfugt. Almenn aðkoma og bílastæði skulu malbikuð eða steinlögð og vel frágengin. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir.

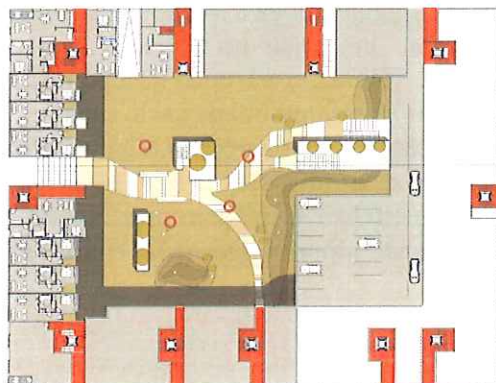
Heimilt er að gera bílastæðakjallara undir knattþúsi, sem nýtist því og íþróttasvæði almennt.

## 2.9 Bílgeymslur og inngarðar

Kvöð er um bílgeymslur á uppbyggingarsvæðinu, ýmist á 1. hæð eða í kjöllum og má gera ráð fyrir geymslum þeim tengdum. Stærð bílgeymslukjallara takmarkast af lóðamörkum (sjá einnig 2.6). Bílgeymslur, bílgeymslukjallarar og geymslur í kjöllum eru utan talnagrunns aðalskipulags. Bílgeymslur geta verið opnar upp í inngarð, að hámarki 15% af grunnfleti inngarðs, eða lokaðar geymslur.

Aðkoma að bakrýmum atvinnuhúsnaða á jarðhæð er tryggt í gegnum bílgeymslur og truflar þannig ekki íbúðahluta reitsins, sem hefur sína einkainnkeyrslu í bílgeymslu og sinn einkainngarð á þaki bílgeymsla sem eru hálfri hæð undir götum. Þannig er komið í veg fyrir hagsmunaárekstra þessarra ólíku notkunarviða.

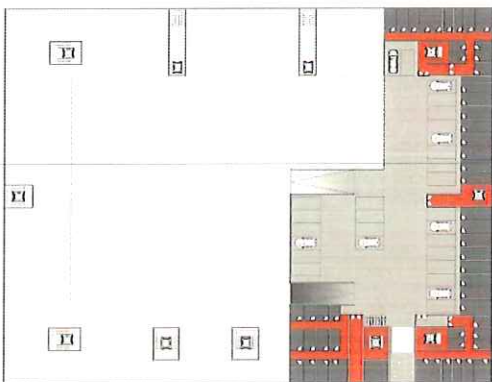
Koma skal fyrir minnst einni aðkomu inn í bílgeymslur og mega þær ekki vera frá Snorrabrautarás eða Sturlugötuás fyrir reiti C og D og E. Huga skal að sjónarhornum við innkeyrslur t.d. með hornsneiðingum beggja megin akstursops.



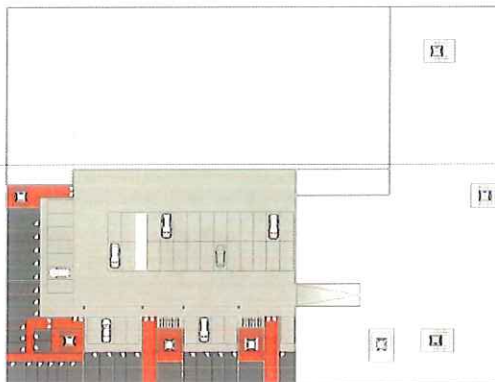
1. hæð



-1/2. hæð



-1. hæð



-1 1/2. hæð

Dæmi um fyrirkomulag bílgeymslna/inngarða og stíghúsa

Á lóðum A og B á svæði 02a er möguleiki á bílakjallara með sameiginlegri aðkomu á milli lóða frá aðalgötu ("Snorrabraut").

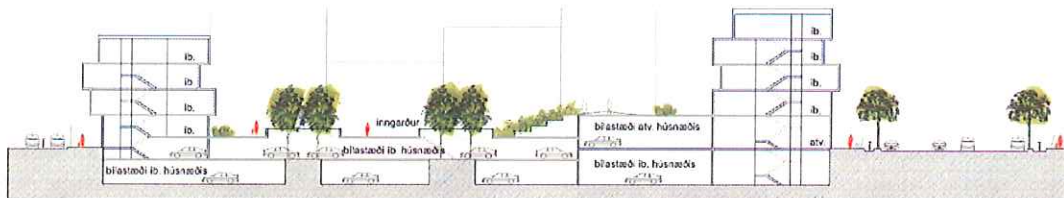
Á lóðum C – F á svæði 02b, skulu bílgeymslur vera annars vegar á jarðhæð, með aðgengi beint frá götum fyrir atvinnustarfsemishluta reits, og hins vegar í kjallara fyrir íbúðahluta reits. Jarðhæð bílgeymsla skal vera 4.35 m há. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunandi útfærslna bílgeymsla undir þeim, sjá snið hér að neðan.

Á lóðum G og H á svæði 02c skal gera ráð fyrir bílgeymslum í kjöllurum innan lóðar.

Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Planta skal trjám og runnum og grasþekja þakgarða. Sjá nánar grein 2.10 og 2.19.

## 2.10 Frágangur lóða

Vanda skal sérstaklega til alls frágangs á lóðum s.s. með gróðursvæðum, sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum og hellulögn. Lóðarhafar samliggjandi lóða á svæði 02a skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum á svæði 02b og skulu vera bílastæðafríir. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur með þeim skilyrðum að gert verði ráð fyrir að sá hluti bílageymslu sem ljósopið nær yfir sé gróðureitur svipaðrar stærðar og ljósopið. Trjágróður í bílgeymslum getur þannig vaxið upp í gegnum ljósop inn í inngarðana. Ef útfærsla inngarðs er með opnun niður í bílgeymslu, skal planta trjám í opin, sem eru það há að þeirra verði notið úr inngörðum, sjá nánar í gr 2.19. Hámarksstærð opunar niður í bílgeymslur er 15% af grunnfleti inngarðs.



Kennisnið

Bílastæði íbúa

Bílastæði atvinnuhúsnæðis

Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar þar sem trjám og gróðri á þakgarði bílageymsla í inngörðum er plantað í ker o.þ.h. Vanda skal sérstaklega til frágangs á öllum inngörðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum og leggja skal áherslu á gróðursetningu og talsverða landmótun með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafa um að allt yfirborð þakgarða verði hulið með gróðri, harðviði eða hellulögn og skal undirlag jarðvegs og fyllinga undir hellulögn vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 25 % af grunnfleti inngarða sé með jarðvegsfyllingu sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 70% að grunnfleti inngarða verði gróðurþekja. Með aðaluppdráttum skal fylgja séruppdráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu, gróðursetningu og plöntuvali og annan almennan frágang inngarða skv. skilmálum þessum. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunar á milli bílgeymsla atvinnuhúsnæðis og íbúðahúsnæðis. Þetta á ekki við um reit F þar sem hann er hreinn íbúðareitur. Bent er á þakgarð bílgeymslu á Völundarreitnum við Skúlagötu, sem dæmi um vel heppnaðan inngarðsfrágang.



## 2.11 Frágangur göturýma

Frágangur göturýma er á hendi Reykjavíkurborgar. Almenn lýsing skal taka mið af gatnategund. Trjám verður plantað sólarmegin húsgatna en beggja megin aðalgatna. Tryggja skal gott aðgengi hreyfihamlaðra að starfsemi og íbúðum.

## 2.12 Svalir, þakgarðar, útbyggingar (lóðir A-F).

Útbyggingar og svalir eru almennt innan byggingarreits en í sumum tilfellum er heimilt að byggja svalir út fyrir byggingareit til að auka fjölbreytni í útfærslu. Á lóðum A og B má byggja út um 180cm, fyrir ofan 1.hæð, sbr reitur a á skilmálateikningum H-H, I-I og J-J, en á lóðum

C –F má byggja út fyrir bundna byggingarlínu gatnamægin um 180cm en mest 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sbr. reitur a á öðrum skilmálasniðum. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum og klæða með timbri, hellum eða grasi. Þök eru almennt grasilögð á öllu skipulagssvæðinu, þó ekki þök fimm hæða stigahúsa á reitum C-F eða íþróttamannvirki.

### 2.13 Endurvinnsla-djúpgámar

Í samræmi við markmið laga um mannvirki og byggingarreglugerð um að stuðla að tæknilegum framförum og nýjungum í byggingariðnaði með vernd umhverfisins og sjálfbæra þróun að leiðarljósi er gert ráð fyrir nýrri hugsun hvað varðar sorphirðu á skipulagssvæðinu. Aðstaða til flokkunar sorps verður á aðgengilegum losunarstöðum á svæðinu. Á skipulagssvæðinu skal vera sorphirðukerfi, fyrir sorp íbúa, sem gerir ráð fyrir niðurgrofnum gámum, djúpgámum, og er miðað við 5m<sup>3</sup> gáma. Gert verður ráð fyrir nokkrum slíkum einingum dreifðum um skipulagssvæðið. Djúpgámum fyrir sorp verður komið fyrir á sér lóðum sem úthlutað verður í götukassa. Tryggja skal gott aðgengi fyrir alla að djúpgámum. Huga skal sérstaklega að ásýnd og öryggismálum varðandi djúpgámana. Fjöldi og stærð ákveðin í samráði við Reykjavíkurborg.

Djúpgámar og önnur ílát undir úrgangsefni og búnaður sem tengist þeim eru alfarið á ábyrgð lóðarhafa. Allur kostnaður sem til verður vegna meðhöndlunar úrgangsins skal alfarið falla á lóðarhafa. Rekstur og viðhald djúpgáma og búnaði þeim tengdum er alfarið á ábyrgð lóðarhafa. Tryggja skal frjálsa för almennings við djúpgáma. Góð umgengni í kringum djúpgámana og önnur skil á úrgangi er á ábyrgð lóðarhafa, fylgja skal samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík, sé það ekki gert mun Reykjavíkurborg ekki hirða úrgang. Reykjavíkurborg mun í endurskoðaðri Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík m.a. gera kröfur um gerð djúpgáma og annarra úrgangsiláta, sér í lagi með tilliti til útlits, öryggis og hagræði við losun þeirra. Tryggja skal viðunandi aðgangsstýringu að djúpgámum og öðrum úrgangsilátum.

Sorpgeymslur fyrir atvinnustarfsemi verða á hefðbundnari hátt í lokuðum geymslum á baksvæði starfseminnar á hverjum reit fyrir sig.



### 2.14 Sérstakar kvaðir

Íbúar garðhæðar fjölbýlishúsa mega hafa afnotarétt af lóð sem nær a.m.k. 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar, á garðhliðum húsa. Mögulega afmörkun afnotaréttar skal útfæra og skilgreina á aðaluppdráttum.

Lagt er til að stofnuð verði sér húsfélög sem eru ábyrg fyrir sameignum, ekki síst bílgeymslum.

Gera skal ráð fyrir útloftunarlagnaleiðum upp úr þaki (rör, stokkar) vegna mögulegrar starfsemi á jarðhæðum skipulagssvæðisins, sem krefst slíks búnaðar. Kvöð þessi er sett fram svo ekki komi til alls lags utanáliggjandi röra og stokka á seinni stigum, eftir að húsin hafa verið byggð, með tilheyrandi óþægindum og útlitslýti fyrir aðra húseigendur.

## **2.15 Eldvarnir**

Vegna lokaðra inngarða, er aðgengi körfubíls slökkviliðs að þeim ómögulegt. Aðgengi slökkviliðs með lausa stiga að inngörðum beint frá götu er þó mögulegt.

Gerð er kvöð um stigleiðslu slökkvibúnaðar í stigahúsum. Merkja skal inntak fyrir slöngur á jarðhæð og úttök á hverri hæð.

Gera skal ráð fyrir vatnsúðakerfi í lokuðum bílgeymslum.

## **2.16 Dreifistöðvar OR**

Gert er ráð fyrir tveimur dreifistöðvum rafmagns á svæðinu og verða þeim afmarkaðar sérlóðir.

## **2.17 Skilti**

Skilti og merkingar fyrir starfsemi 1. hæðar skal vera á efri hluta jarðhæðar og merkt á aðaluppdrætti. Ljósaskilti eru aðeins leyfð á jarðhæðum.

Á norðvesturhorn reits 01c að Hringbraut má staðsetja snúanlegt auglýsingaskilti til samræmis við samskonar skilti á norðausturhorni reits 01a .

Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkur og eru háð samþykki embættis byggingarfulltrúa.

## **2.18 Vatnsbúskapur**

Að leiðarljósi eru höfð markmið aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um samfellt votlendis- og útivistarsvæði sem tengist Reykjavíkurtjörn og styrkir aðrennsli til Tjarnarinnar.

Með vöktuninni má bregðast við hugsanlegum neikvæðum áhrifum á vatnafar með skjótum hætti. Auk þess fæst vitneskja til fullnaðarákvörðunar fráveitukerfi svo mæta megi markmiðum aðalskipulags með sem bestum hætti. Einnig fæst enn betri vitneskja um vatnafar Vatnsmýrarinnar og viðbrögðum kerfisins við breytingum sem framkvæmdir hafa í för með sér. Framkvæmdir á Hlíðarenda geta því orðið nokkurs konar prófsteinn á næstu skref í uppbyggingu Vatnsmýrarinnar og gefið upplýsingar sem byggja má á við mat á áhrifum framtíðarframkvæmda á vatnafar Vatnsmýrarinnar.

Áður en framkvæmdir hefjast skal gerð jarðvegskönnun og staða grunnvatns könnuð á deiliskipulagssvæði Hlíðarenda.

Meta skal mögulegt áhrifasvæði framkvæmda þar sem vöktunar á grunnvatnsstöðu og vatnsbúskap er þörf í aðdraganda og á meðan framkvæmdum stendur.

Á framkvæmdatíma eru kvaðir um mælingar og eftirlit með yfirborðsrennsli og grunnvatnsstöðu á ákvörðuðu áhrifasvæði í nágrenni framkvæmdasvæðis og friðlandsins í

Vatnsmýrinni. Einnig skal vera reglubundið eftirlit með framvindu jarðvegsframkvæmda og dælingu vatns úr grunni byggingarreita.

Gæta skal þess á framkvæmdatíma að raska sem minnst grunnvatnsstöðu og vatnsbúskap friðlandsins í Vatnsmýrinni og Tjarnarinnar. Við eftirlit með slíkum áhrifum skal ákvarða hvort þörf sé á uppbótarvatni til handa friðlandinu eða Tjörninni og með hvaða hætti framkvæmdaaðili þurfi að koma að slíkum mótvægisáðgerðum.

Hönnun fráveitukerfis innan deiliskipulagssvæðis þarf að gera ráð fyrir ofanvatnskerfi sem tekur til sín ofanvatn frá götum og lóðum/byggingarreitum. Hönnun ofanvatnskerfisins skal vera nægjanlega sveigjanleg svo fullnaðarákvörðun þess geti farið fram þegar að fyrir liggur hver áhrif framkvæmda verða á grunnvatnsstöðu Vatnsmýrarinnar. Úr ofanvatnskerfi skal ofanvatni veitt frá deiliskipulagssvæðinu eða innan þess með þeim hætti að það þjóni sem best markmiðum aðalskipulags um samfelld vottlendis- og útivistarsvæði sem tengist Tjörninni í Reykjavík og styrkir aðrennsli til Tjarnarinnar.

Ofanvatni sem fellur til innan lóðamarka sem afrennsli frá þökum, bílastæðum, gangstígum og öðrum opnum flötum er safnað, hreinsað og skilað út fyrir lóðamörk í ofanvatnskerfi.

Ofanvatnslausnir innan lóða þurfa að tryggja að nægjanlegu vatni sé skilað til ofanvatnskerfis skipulagssvæðisins þ.a. markmiðum í aðalskipulagi um vatnafar innan Vatnsmýrarinnar sé náð.

## **2.19 Ofanvatnslausnir innan lóða**

Meginforsenda ofanvatnslausna innan lóða er sú að hægt verði að skila því vatni sem fellur á götur svæðisins um ofanvatnskerfi til mýrarsvæðisins með einum eða öðrum hætti. Vatnið verði þannig tiltækt fyrir samfellda vottlendis- og útivistarsvæði sem tengist Reykjavíkurtjörn og gert er ráð fyrir í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Vatn sem fellur á þétt yfirborð gatna gufar mun minna upp en ætla má að vatn geri sem fellur á grasi vaxið mýrarsvæðið og því vegur það upp að miklu leyti það vatn sem tapast mun með uppgufun innan lóða á skipulagssvæðinu.

Lögð er áhersla á græn þök á byggingum og verða þök að miklu leyti lögð grasi, þó ekki þök fimm hæða stigahúsa.

Hlutfallslegt heildarflatarmál gróðurs á þökum á móts við þetta fleti getur verið allt að 75% þar sem þök fimm hæða húsa eru án gróðurþekju. Gróður á þökum verður að mestu leyti gras, en runnagróður og lágvaxin tré geta tekið upp flatarmál sem nemur allt að 10% flatarmáli þaka. Tryggja skal fullnægjandi afrennsli af þökunum til takmörkunar á viðstöðu vatns og uppgufun þess.

Vegna upptöku og uppgufunar vatns á þökum er nauðsynlegt að takmarka gróðurþekju í inngörðum og skal hún ekki vera meiri en sem nemur 70% af flatarmáli inngarðanna. Gróður í inngörðum verður að mestu leyti gras, en runnagróður og lágvaxin tré geta tekið upp flatarmál sem nemur allt að 15% flatarmáli inngarða. Ekki er gert ráð fyrir háum trjám nema til komi áveita úr dreifikerfi borgarinnar eða unnt verði að nýta mögulegt umframvatn í ofanvatnskerfi svæðisins sem kann að vera óþarft að veita til Vatnsmýrarinnar og því tjarnakerfi sem verður til framtíðar á aðrennslisvæði Reykjavíkurtjarnar.



Tryggja skal fullnægjandi afrennsli vatns frá inngörðum til takmörkunar á viðstöðu vatns og uppgufun þess.

Afrennsli vatns af þökum og frá inngörðum skal skilað út fyrir lóðamörk í ofanvatnskerfi. Vatninu skal ekki veitt til vökvunar gróðurs annars staðar innan lóðar, s.s. í bílakjallara, nema til komi áveita úr dreifikerfi borgarinnar eða unnt verði að nýta mögulegt umframvatn í ofanvatnskerfi svæðisins sem kann að vera óþarft að veita til Vatnsmýrarinnar og því tjarnakerfi sem verður til framtíðar á aðrennslisvæði Reykjavíkurtjarnar.

## Sérákvæði

---

### 3.0 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum sem gilda fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

### 3.1 Svæði 01

#### 3.1.1 Nýtt íþróttahús og stúka ásamt tengibyggingu.

Nýtt íþróttahús er risið í stað eldra íþróttahúss sem fyrir var á svæðinu. Um er að ræða sambyggt mannvirki þar sem íþróttahús og áhorfendastúka mynda eina heild.

Byggingarreitur er rúmur og gerir ráð fyrir framtíðarstækkun norðan, sunnan, austan og vestan eldra íþróttahúss og félagsheimilis. Reiturinn er ætlaður mögulegri stækkun og endurbótum á núverandi húsakosti. Í dag er byggingamagn á þessum stað ca 7000 m<sup>2</sup>.

Gömlu bæjarhúsin á Hlíðarenda falla undir svokallað verndað byggðamynstur í samræmi við húsakönnun minjasafns Reykjavíkur. Fyrir liggja samþykktir aðaluppdrættir að stækkun eldra íþróttahúss og tengibyggingu á milli þess og fjóssins, norðan við gamla íbúðarhúsið.

#### 3.1.2 Knatthús, forbygging og stúka.

Tillagan gerir ráð fyrir yfirbyggðum gervigrasvelli í knatthúsi (yfir hálfan keppnisvöll) sem er áætlað um 6 -7000m<sup>2</sup> að stærð auk stoðryma (forbyggingar) á 1.hæð. Gert er ráð fyrir möguleika á áhorfendastúku að leikvangi fyrir allt að 2000 sæti á austurlanghlið knatthúss, ásamt búningastöðu undir henni. Á norðurhlið knatthúss, er gert ráð fyrir 4 hæða forbyggingu fyrir ýmsa starfsemi s.s. leikskóla/skóla á 1. og 2.hæð og íbúðahótel, t.d. fyrir námsmenn á 3. og 4.hæð. Auk þess er gert ráð fyrir þjónustustarfsemi og stoðsvæði fyrir skóla og knatthús á jarðhæð. Öll jarðhæðin (1.H) fellur undir stærð knatthúss. Leikskóli getur haft leiksvæði á 1. hæð og þakgarði og getur auk þess nýtt yfirbyggðan knattspyrnuvöllinn sem leiksvæði á köldum vetrardögum, sem tryggir betri nýtingu mannvirkisins. Gert er ráð fyrir að knatthúsið geti að auki nýst til sýninga og tónleikahalds. Byggja má knatthús í fullri stærð, ( ca 9000 m<sup>2</sup>), verði áður nefnd forbygging ekki byggð. Hámarkshæð ofangreindra sambyggðra mannvirkja er 16.5 m. Á milli knatthús og mögulegrar forbyggingar á 2. hæð er gert ráð fyrir þakgarði, sem gæti nýst hugsanlegum leikskóla/skóla á þeirri hæð.

Bílastæðakrafa fyrir forbyggingu er 1 / 100 m<sup>2</sup> og 0.2 stæði/íbúð í íbúðahótelum en á ekki við um stúku og knatthús. Heimilt er að gera bílakjallara undir knatthúsi.

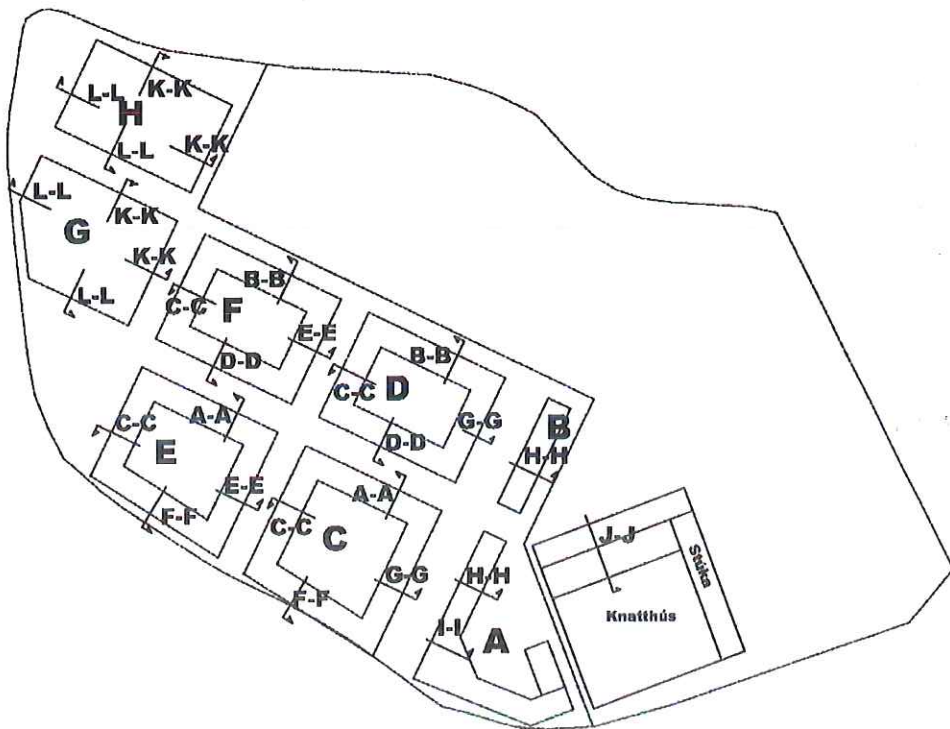
Fermetrafjöldi bílgeymsluskjallara, bílgeymsla og geymsla í kjallara í deiliskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags.

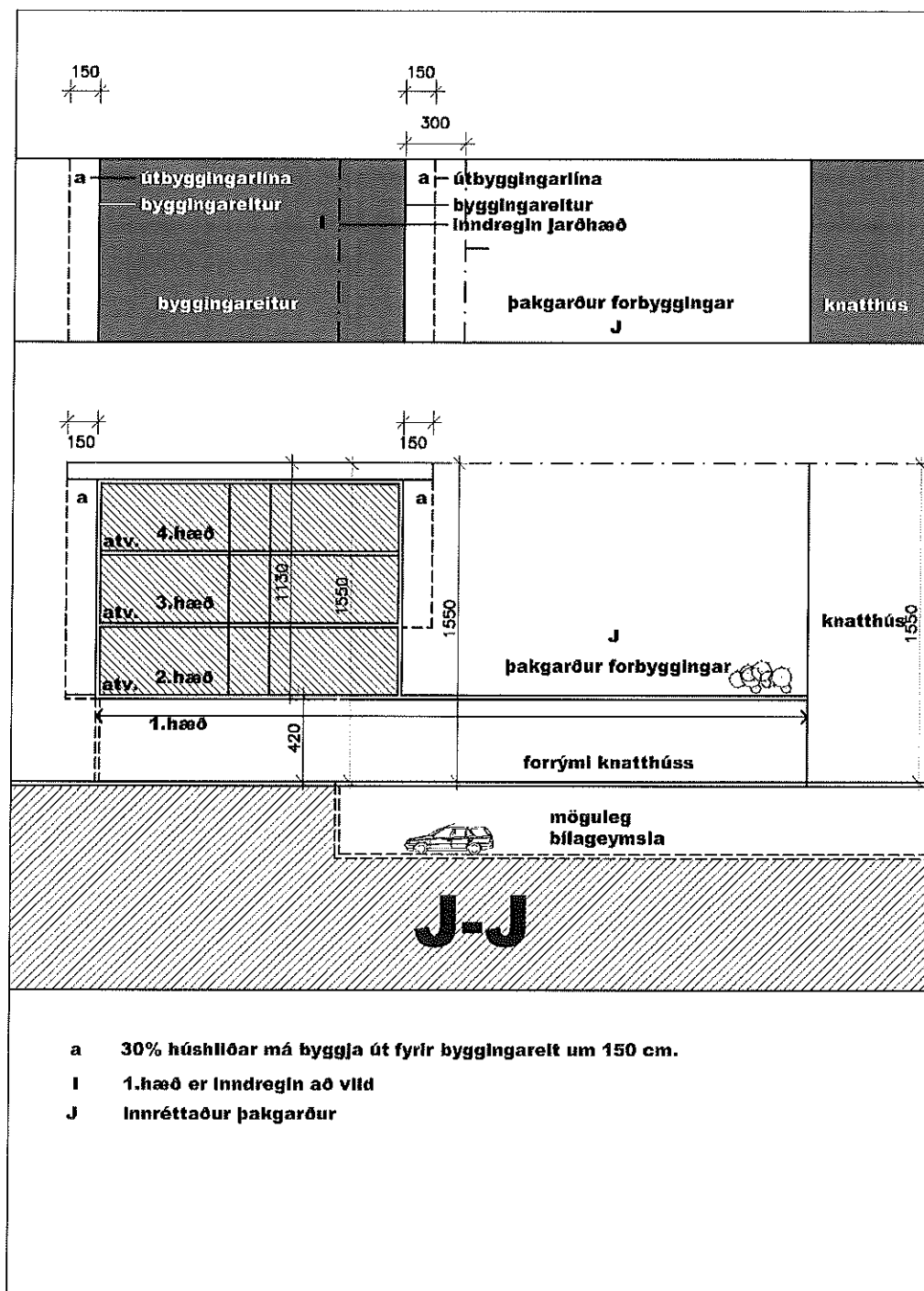
Sjá nánar skilmálasnið J-J bls 28



Horft yfir knattús/stúku til vesturs

## TILVÍSUN SNIDA





Skilmálasnið J-J

### 3.1.3 Útisvæði íþróttasvæðis

Gert er ráð fyrir að girða íþróttasvæðið af með allt að 4 m hárrí girðingu. Eðlismunur er á milli girðinga leikvangs og æfingasvæða. Girðing á stoðvegg leikvangs er lokuð til að hindra innsýn á leikvang en girðing á æfingasvæði er opin. Gerðar eru kröfur um gæði girðinga, bæði hvað varðar útlit og endingu.

Gert er ráð fyrir lýsingu á svæðinu við hús, stíga og bílastæði. Flóðljós eru hugsuð á efra svæði við aðalleikvang, 4 talsins, allt að 24m há ljósamöstur og á neðra svæði við gervigrasvöll, 6 talsins, allt að 18m há, frá yfirborði valla Lýsingu verður beint inn á vellina þannig að glýja frá þeim verði sem minnst. Leitast skal við að lágmarka glýju gagnvart umhverfinu með því að velja lampa með tilliti til þess og með því að setja sérstaka glýjuvörn á lampana.

Heimilt er að setja upp auglýsingaskilti á leikvang Vals, bæði á lággirðingu umhverfis völinn, sem og á þegar steypa stoðveggi. Markatöflur (ljósaskilti) eru og ráðgerðar ofan á steypa stoðveggi norðan og sunnan vallar. Stærðarviðmið (b x h) þeirra er 650 x 300cm.

### 3.1.4 Helgunarsvæði Snorrabrautaráss

Gert er ráð fyrir "sparkvöllum KSÍ" á helgunarsvæði Snorrabrautar. Gera skal ráð fyrir gróðri á svæðinu, runnum og trjám.

Kvöð er um almennan göngu- og hjólastíg yfir helgunarsvæðið á svæði 01b og skal Reykjavíkurborg hirða hann og planta trjám meðfram honum. Stígur þessi kemur ekki til framkvæmda fyrr en til uppbyggingar á skipulagssvæðinu kemur samkvæmt tillögu þessari.

Komi til að Snorrabraut verði framlengd yfir þennan reit, skal borgin sjá til þess að trjágróðri verði plantað beggja megin hennar og gera víð, björt og opin göngutengsl undir hana, þannig að svæði 01a og 01c tengist á öruggan og góðan máta. Borgin skal einnig sjá um að girða götustæðið af gagnvart æfingasvæðinu, bæði út frá öryggis- hljóðvistar- og mengunarsjónarmiðum.

**TAFLA svæði 01, Íþróttasvæði (sjá nánar töflur á bls 50)**

Lóð	stærð	byggingarmagn	N (e)
Valur	75.260 m <sup>2</sup>	24.000 m <sup>2</sup>	0,32

## 3.2 Svæði 02a

### 3.2.1 Lóð A Atvinnuhúsnæði

Gert er ráð fyrir allt að 12.500 m<sup>2</sup> byggingu á 4 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Bílakjallari er mögulegur með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags. Útfærsla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skal gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu. Hugmynd er um íbúðahótel á þessari lóð sem ætlað er námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinemum vegna nálægðar við háskólastofnanirnar tvær. Verði þessi kostur nýttur minnkar bílastæðakrafa lóðarinnar úr 1/100m<sup>2</sup> í 0.2 stæði/íb.

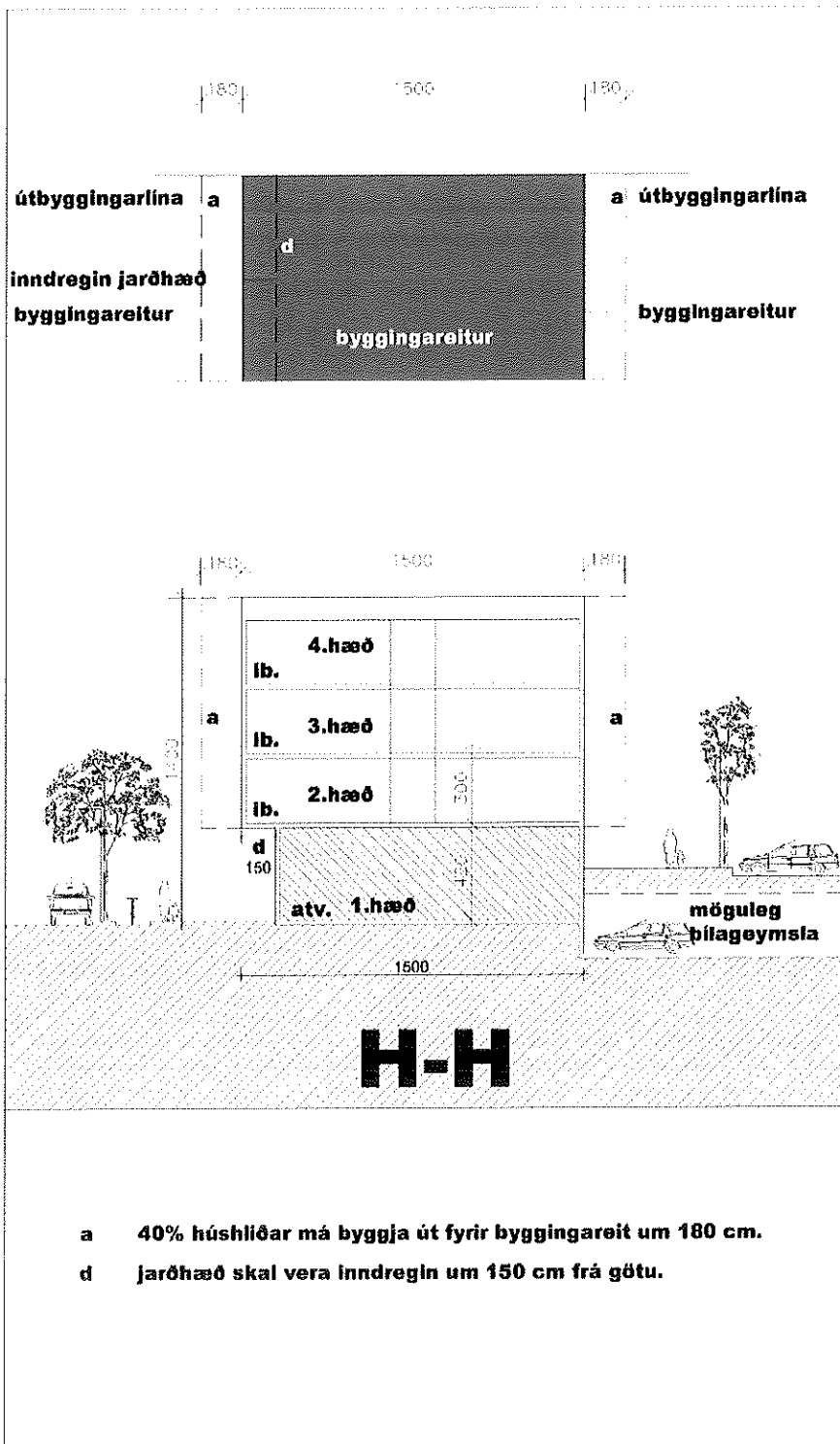
Sjá nánar skilmálasnið H-H og I-I.

### 3.2.2 Lóð B Atvinnuhúsnæði og íbúðir námsmanna.

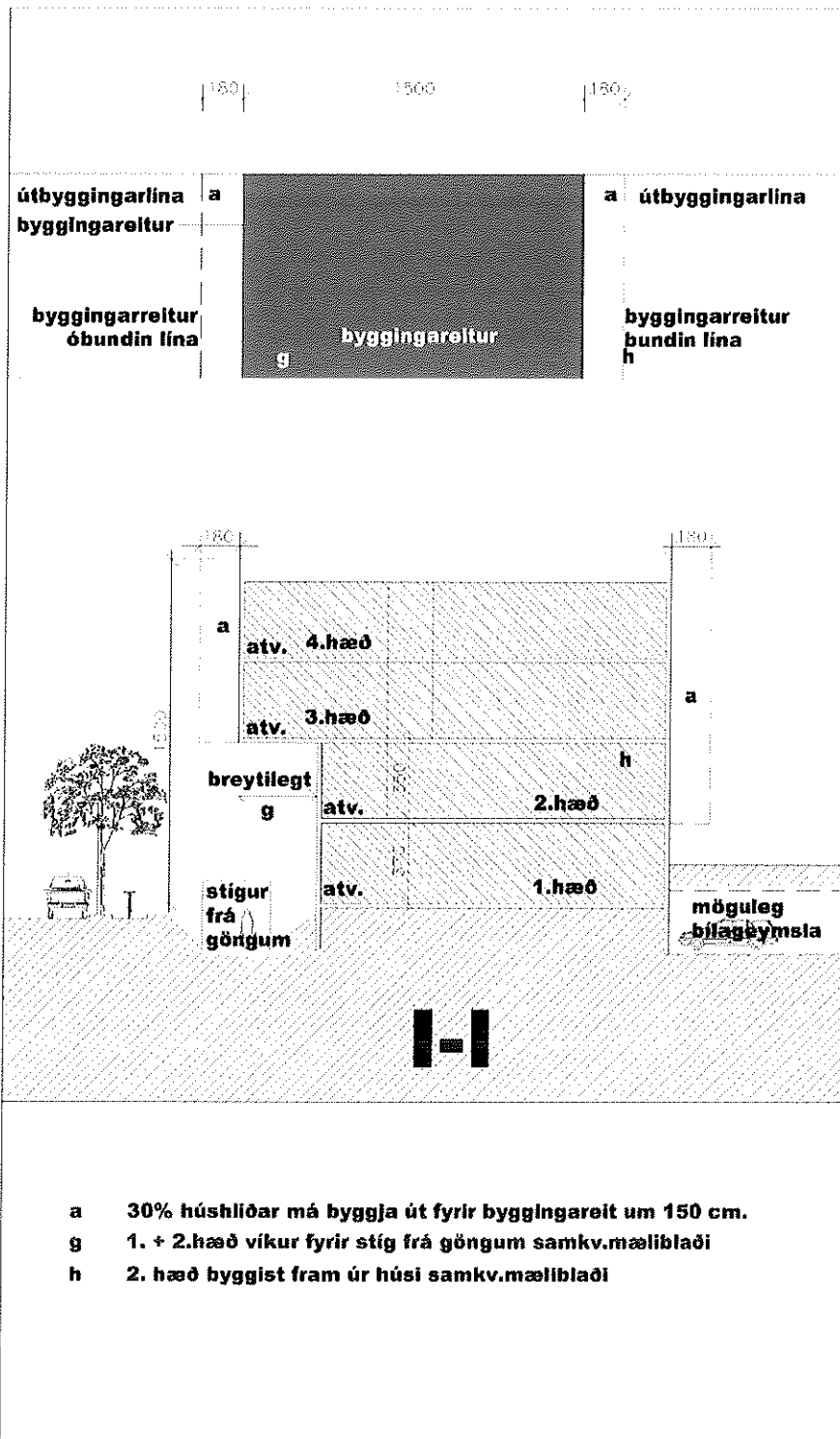
Gert er ráð fyrir allt að 4.500 m<sup>2</sup> byggingu á 4 hæðum . Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og 0.2/íb ef um námsmannaíbúðir er að ræða. Bílakjallari er mögulegur með sameiginlegri innkeyrslu með lóð A. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skal gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu og á efri hæðum almennum íbúðum eða námsmannaíbúðum, allt að 40 talsins. Sjá nánar skilmálasnið H-H.

**TAFLA svæði 02a, (sjá nánar töflur á bls 50)**

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	N (a+b)
A	6.876m <sup>2</sup>	12.500m <sup>2</sup>	0.2/íb eða 1 <sup>st</sup> /100m <sup>2</sup> (125)	1.81
B	3.046m <sup>2</sup>	4.500m <sup>2</sup>	18	1.48



Skilmálasnið H-H



Skilmálasnið I-I



### 3.3 Svæði 02b

#### 3.3.1 Lóð C. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 18.700 m<sup>2</sup> auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Um er að ræða stallaða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir bílgeymslum, opnum eða lokuðum, annars vegar á jarðhæð fyrir atvinnuhúsnæði og hins vegar í kjöllum fyrir íbúðahúsnæði. Bílgeymslur atvinnuhúsnæðis eru í götuhæð með sér innkeyrslu og bílgeymslur íbúðahúsnæðis eru hálfri hæð undir götuhæð og að sama skapi eru neðstu íbúðir reitanna hálfri hæð yfir götuhæð til þess að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið bls 21. Garður ofan bílgeymsla verður vegna þessa stallaður og skal innréttaður fyrir íbúðarhafa. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags.

Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum götuhliða að aðalgötum, Snorrabrautarás og Sturlugötuás.

Heimilt er að byggja út fyrir bundna byggingarlínu gatnammeigin um allt að 180cm og allt að 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sem nemur að hámarki 40% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reits inn á móti inngarði, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.35 m salarhæð. Öll bílastæði 1/100 m<sup>2</sup> og 1 st/íb skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskyli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunar á milli gólfkóta bílgeymsla atvinnuhúsnæðis og íbúðahúsnæðis. Þetta á ekki við um reit F þar sem hann er hreinn íbúðareitur. Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Íbúðir mega vera tveggja hæða.

Íbúðir mega vera allt að 141 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skal norðurhlið reits C í minnst 6 einingar, suðurhlið í minnst 6 einingar, austurhlið í minnst 6 einingar og vesturhliðum í minnst 5 einingar. Hver húshlið reits skal stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum 4 hliðum reits. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeyningar í sömu hæð. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali.

Sjá nánar skilmálasnið A-A, C-C, F-F og G-G.

### 3.3.2 Lóð D. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 16.500 m<sup>2</sup> auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Um er að ræða stallaða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð fyrir atvinnuhúsnæði og hins vegar í kjöllum fyrir íbúðahúsnæði. Bílgeymslur atvinnuhúsnæðis eru í götuhæð með sér innkeyrslu og bílgeymslur íbúðahúsnæðis eru hálfri hæð undir götuhæð og að sama skapi eru neðstu íbúðir reitanna hálfri hæð yfir götuhæð til þess að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið bls 21. Garður ofan bílgeymsla verður vegna þessa stallaður og skal innréttður fyrir íbúðarhafa. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags. Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum götuhliða að Snorrabrautarás.

Heimilt er að byggja út fyrir bundna byggingarlínu gatnammeigin um 180cm og 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sem nemur 40% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reits inn á mótí inngarði, ekki út á mótí götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.35m salarhæð. Öll bílastæði 1/100 m<sup>2</sup> og 1st/íb skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósopnið í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9 ,2.10 og 2.19. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunar á milli gólfkóta bílgeymsla atvinnuhúsnæðis og íbúðahúsnæðis. Þetta á ekki við um reit F þar sem hann er hreinn íbúðareitur.

Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Íbúðir mega vera tveggja hæða.

Íbúðir mega vera allt að 135 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skal hverri hlið í 4-6 einingar. . Hver húshlið reits skal stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum 4 hliðum reits. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeningar í sömu hæð á norður og suðurhliðum, en á austur- og vesturhliðum mega hús sömu hæðar ekki standa hlið við hlið. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitann vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali.

Sjá nánar skilmálasnið B-B, C-C, D-D og G-G.

### 3.3.3 Lóð E. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 17.500 m<sup>2</sup> auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Gert er ráð fyrir bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð fyrir atvinnuhúsnæði og hins vegar í kjöllumur fyrir íbúðahúsnæði. Bílgeymslur atvinnuhúsnæðis eru í götuhæð með sér innkeyrslu og bílgeymslur íbúðahúsnæðis eru hálfri hæð undir götuhæð og að sama skapi eru neðstu íbúðir reitanna hálfri hæð yfir götuhæð til þess að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið bls 21. Garður ofan bílgeymsla verður vegna þessa stallaður og skal innréttaður fyrir íbúðarhafa. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllumur er utan talnagrunns aðalskipulags. Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæð götuhliðar að Nauthólsvegi (Sturlugötuás) .

Heimilt er að byggja út fyrir bundna byggingarlínu gatnamægin um 180cm og 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sem nemur 40% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reits inn á móti inngarði, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.35 m salarhæð.

Öll bílastæði 1/100 m<sup>2</sup> og 1 st/íb skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskyli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunar á milli gólfkóta bílgeymsla atvinnuhúsnæðis og íbúðahúsnæðis. Þetta á ekki við um reit F þar sem hann er hreinn íbúðareitur.

Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Íbúðir mega vera tveggja hæða.

Íbúðir mega vera allt að 137 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stíghús eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skal hverri hlið í 4-6 einingar. Hver húshlið reits skal stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum 4 hliðum reits. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeyningar í sömu hæð þó ekki á vesturhlið, þar mega 2 einingar sömu hæðar ekki standa hlið við hlið. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurtekingar í efnisvali og litavali.

Sjá nánar skilmálasnið A-A, C-C, E-E og F-F.

### 3.3.4 Lóð F. Íbúðir

Hér er heimilt að byggja 16.800 m<sup>2</sup> auk bílgeymslukjallara ásamt geymslum í kjallara.

Gert er ráð fyrir 2 hæða bílgeymslum í kjallara. Engin atvinnustarfsemi er á reitnum.

Íbúðir á neðstu hæð eru hálfri hæð yfir götukóta til að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið bls 21.

Heimilt er að byggja út fyrir bundna byggingarlínu gatnamamegin um 180cm og 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sem nemur 40% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reits inn á móti inngarði, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahúsum...

Öll bílastæði 1/íb skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Inngarður er ekki stallaður þar sem engin atvinnustarfsemi er á jarðhæð reitsins.

Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Íbúðir mega vera tveggja hæða.

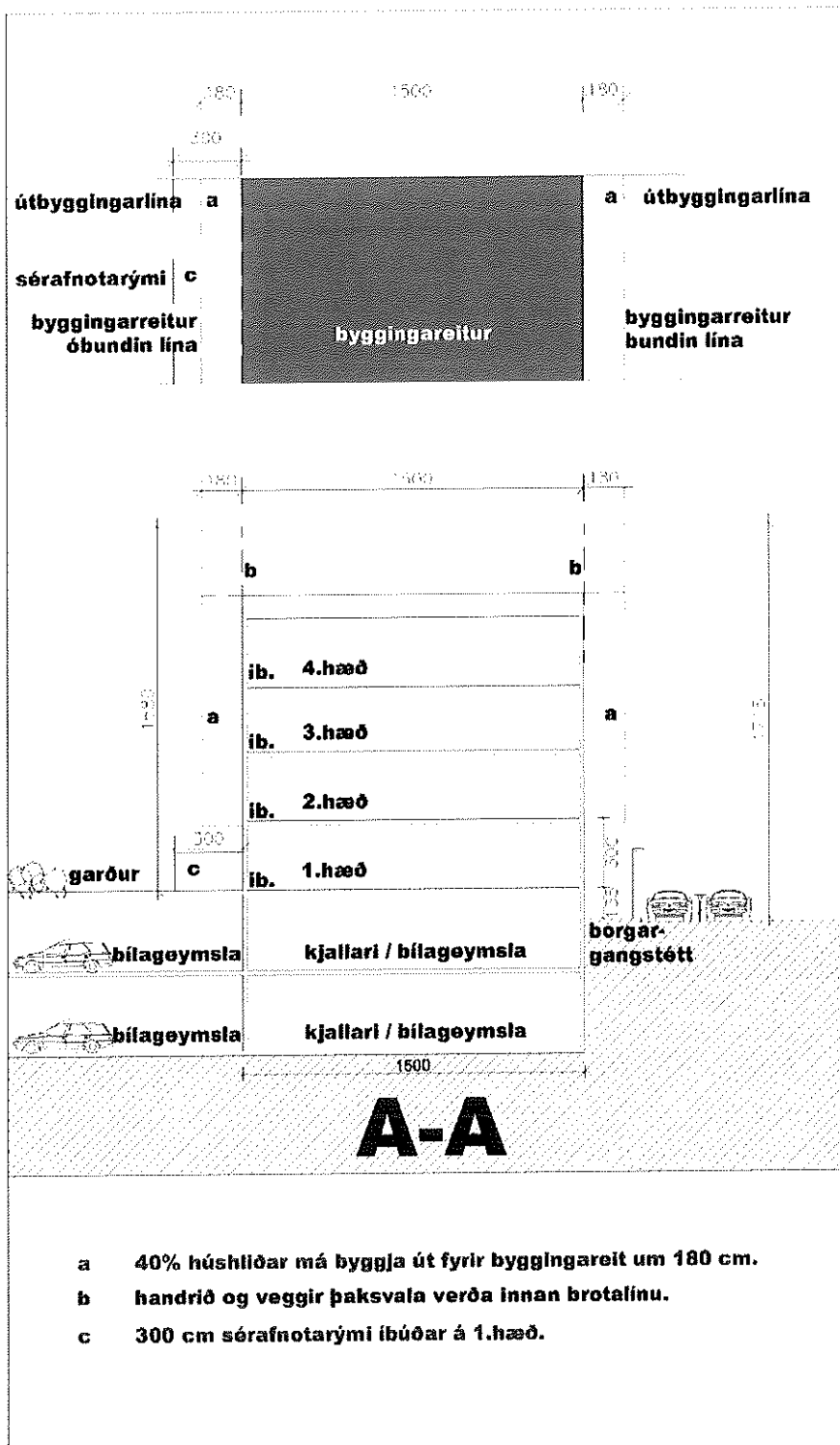
Íbúðir mega vera allt að 147 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skal hverri hlið í 4-6 einingar. Hver húshlið reits skal stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum 4 hliðum reits. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeningar í sömu hæð á norður og suðurhliðum, en á austur- og vesturhliðum mega hús sömu hæðar ekki standa hlið við hlið. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali.

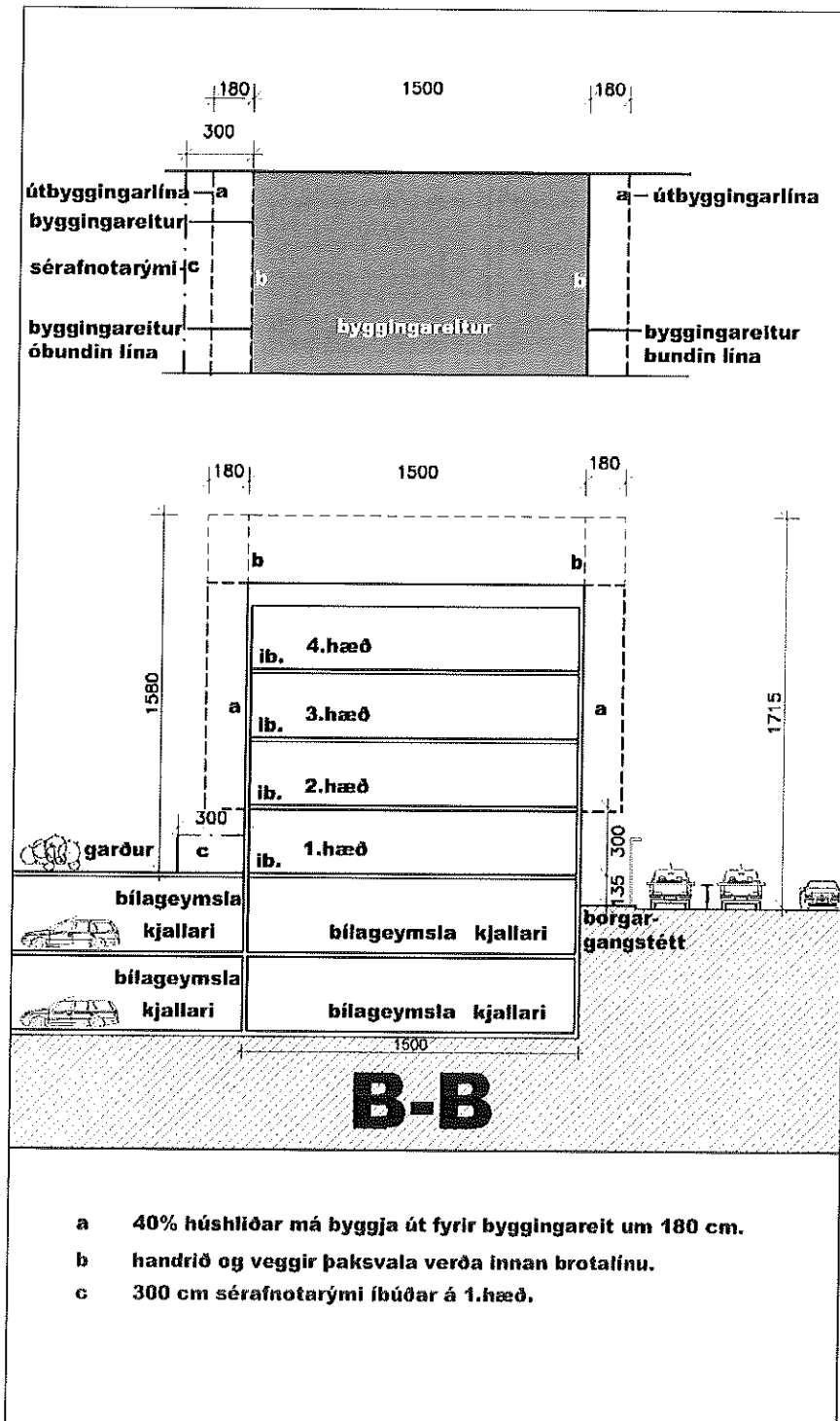
Sjá nánar skilmálasnið B-B, C-C, D-D og E-E.

#### **TAFLA svæði 02b, (sjá nánar töflur á bls 50)**

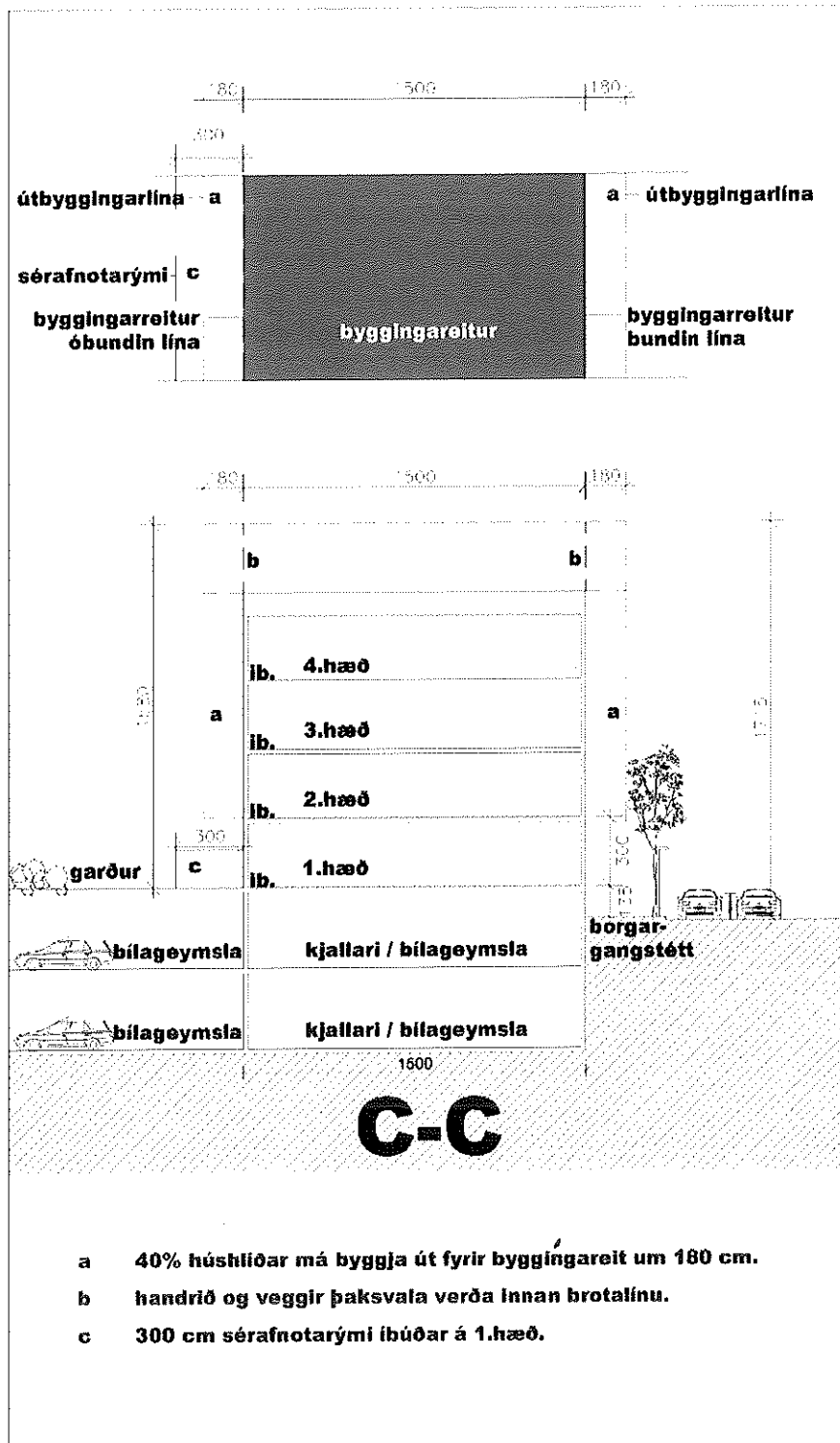
<b>Lóð</b>	<b>stærð</b>	<b>byggingarmagn</b>	<b>bílastæðapörf</b>	<b>fjöldi íb.hámark</b>	<b>N(a+b)</b>
C	8.599m <sup>2</sup>	18.700m <sup>2</sup>	167	141	2.17
D	6.677m <sup>2</sup>	16.500m <sup>2</sup>	150	135	2.47
E	7.514m <sup>2</sup>	17.500m <sup>2</sup>	153	137	2.33
F	6.821m <sup>2</sup>	16.800m <sup>2</sup>	147	147	2.46



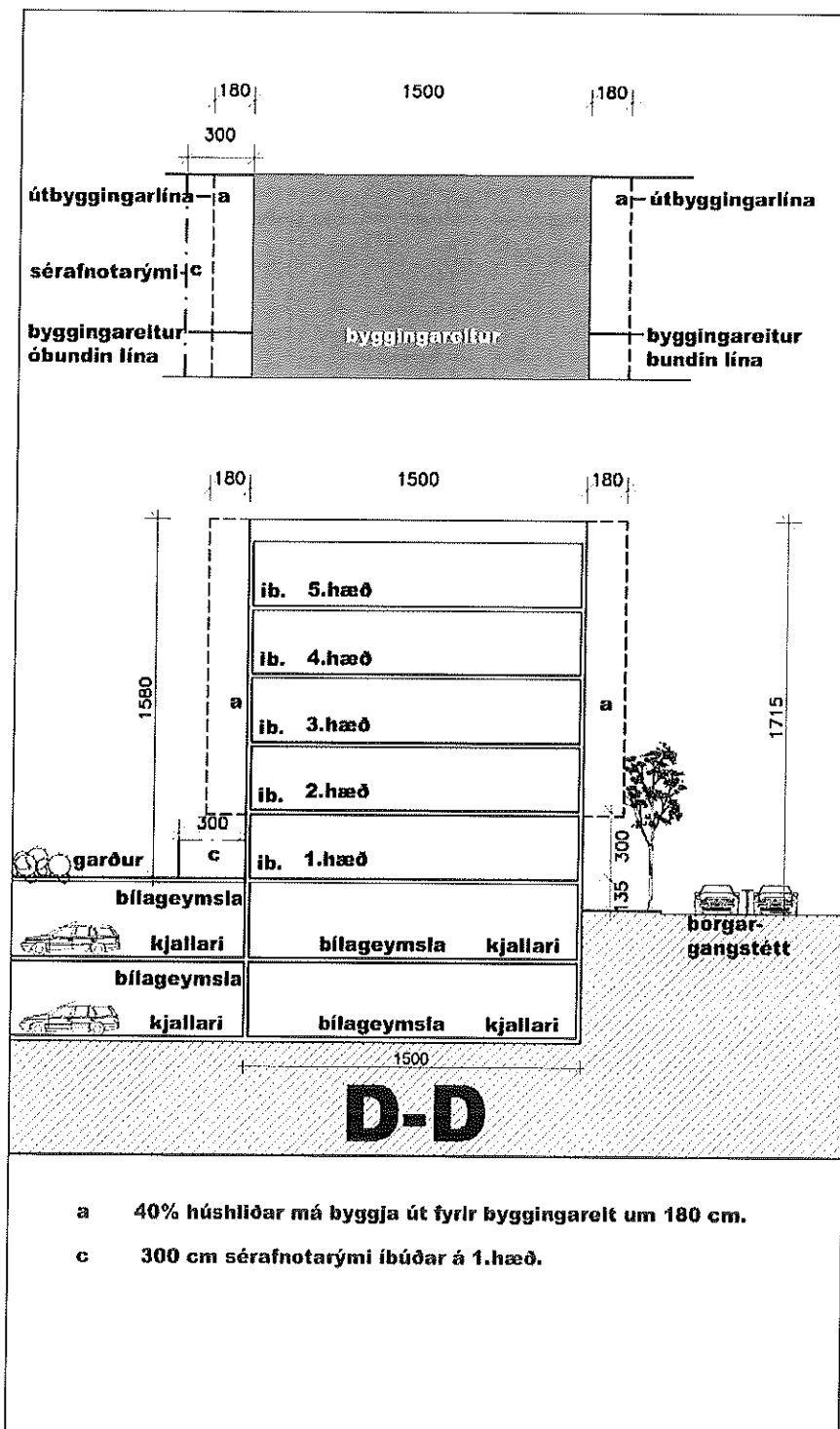
Skilmálasnið A-A



Skilmálasnið B-B

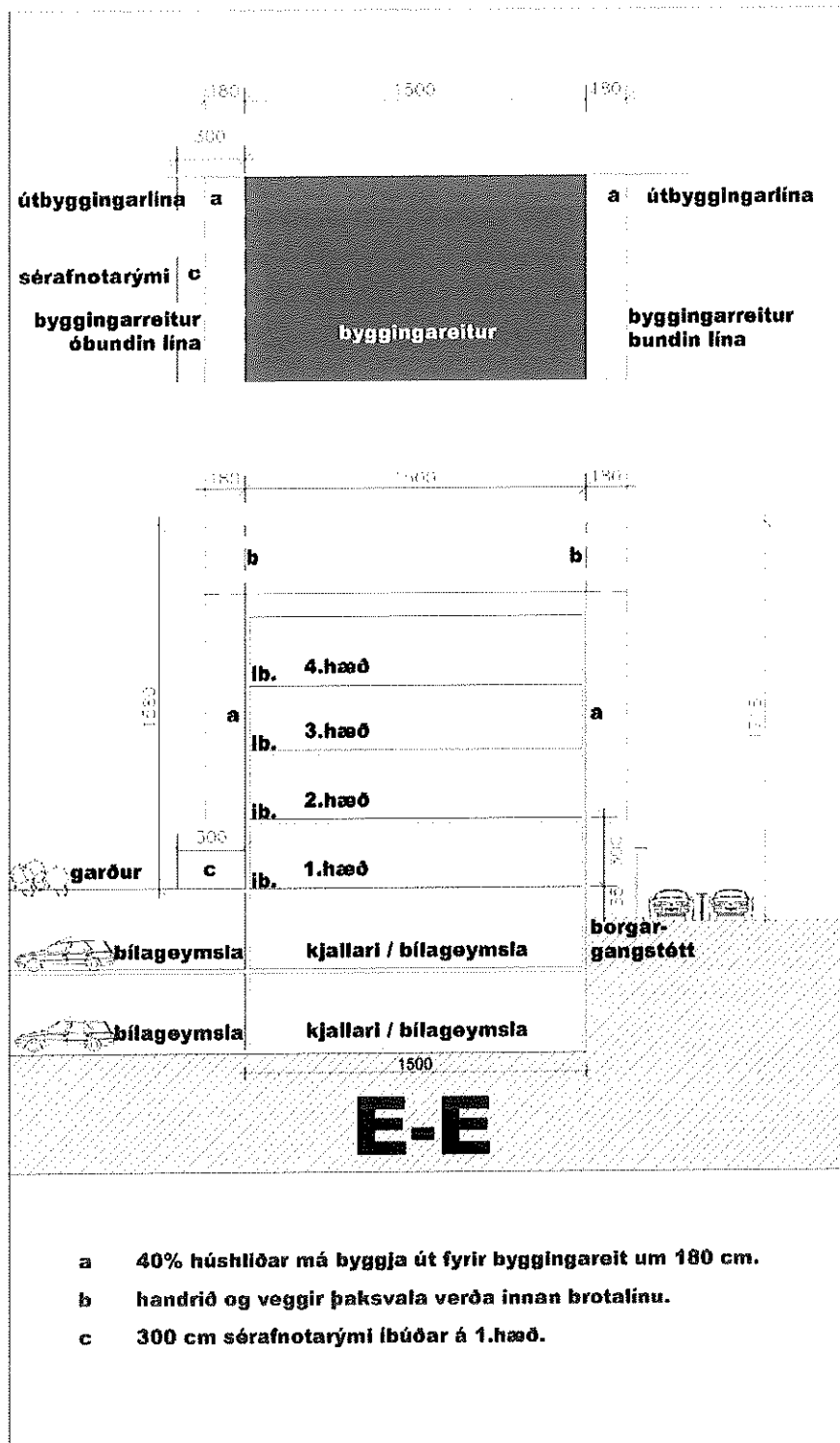


Skilmálasnið C-C

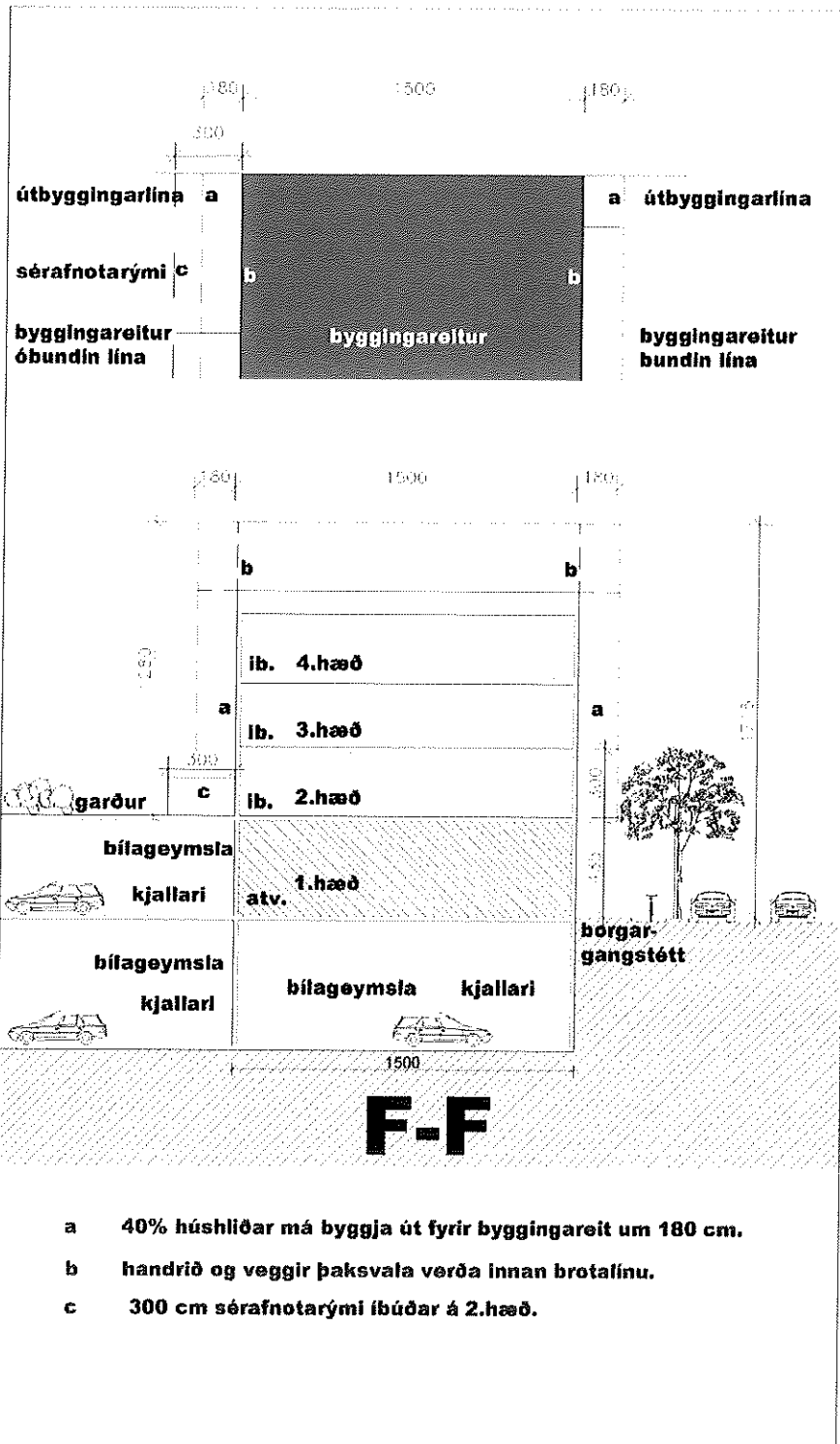


Skilmálasnið D-D

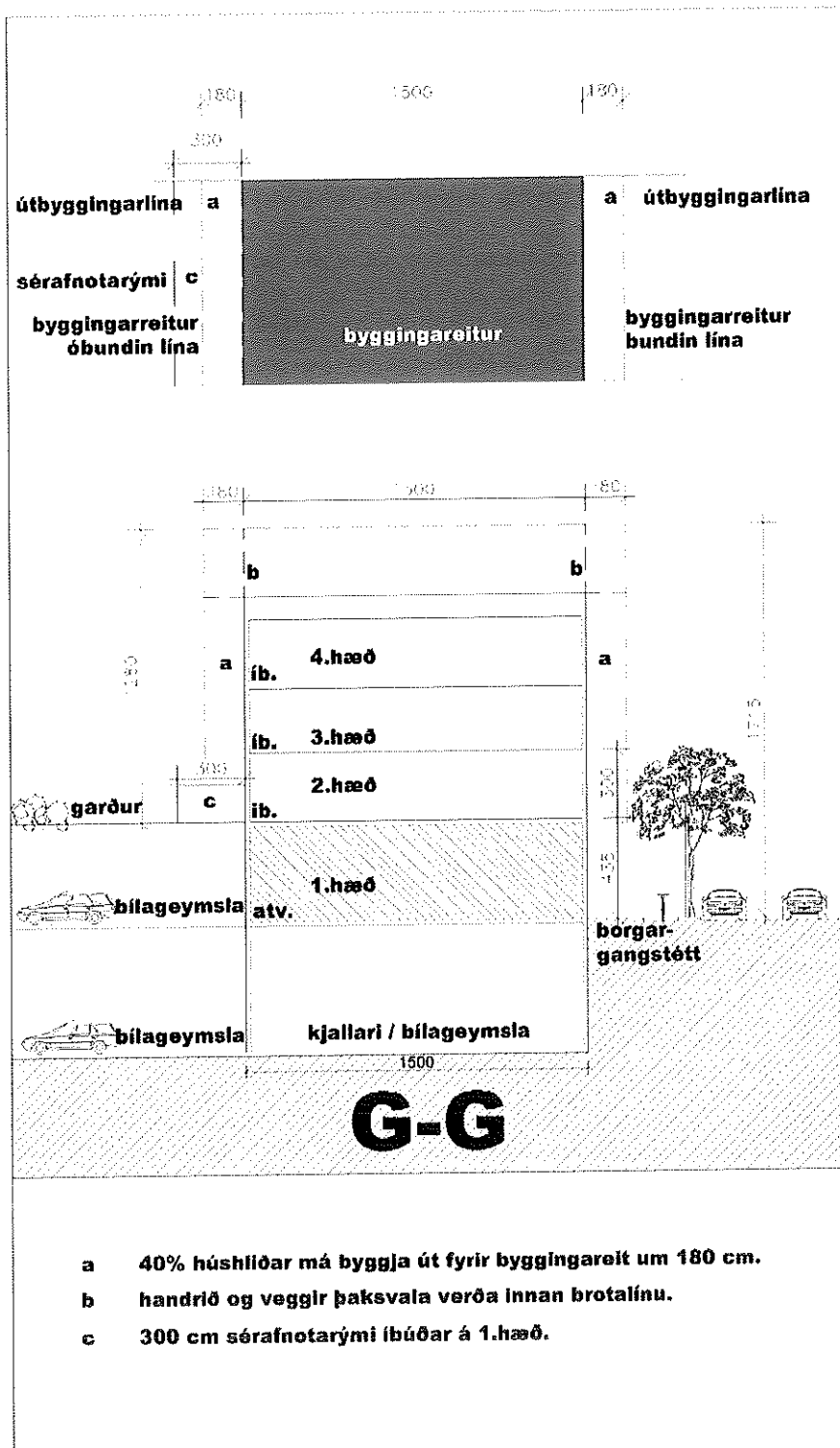




Skilmálasnið E-E



Skilmálasnið F-F



Skilmálasnið G-G

## 3.4 Svæði 02c

### 3.4.1 Lóð G. Atvinnuhúsnæði

Hér er heimilt að byggja allt að 17.500 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum, auk bílgeymslu í kjöllum. Fjórða hæðin má þekja allt að 50% af flatamáli 3.hæðar. Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður-og vesturhlið reits. Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar á 30% hvernar hliðar út um 100 cm til að brjóta upp hliðar, að öðru leyti eru svalir innan reits. Þök eru grasilögð og flöt, að hámarki 5°.

Öll bílastæði 1 / 100 m<sup>2</sup> skulu vera innan lóðar. Gera má ráð fyrir tveggja hæða bílgeymslukjallara. Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m og skal bygging stallast í takt við það. Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslu er frjáls. Sjá nánar skilmálasnið K-K og L-L.

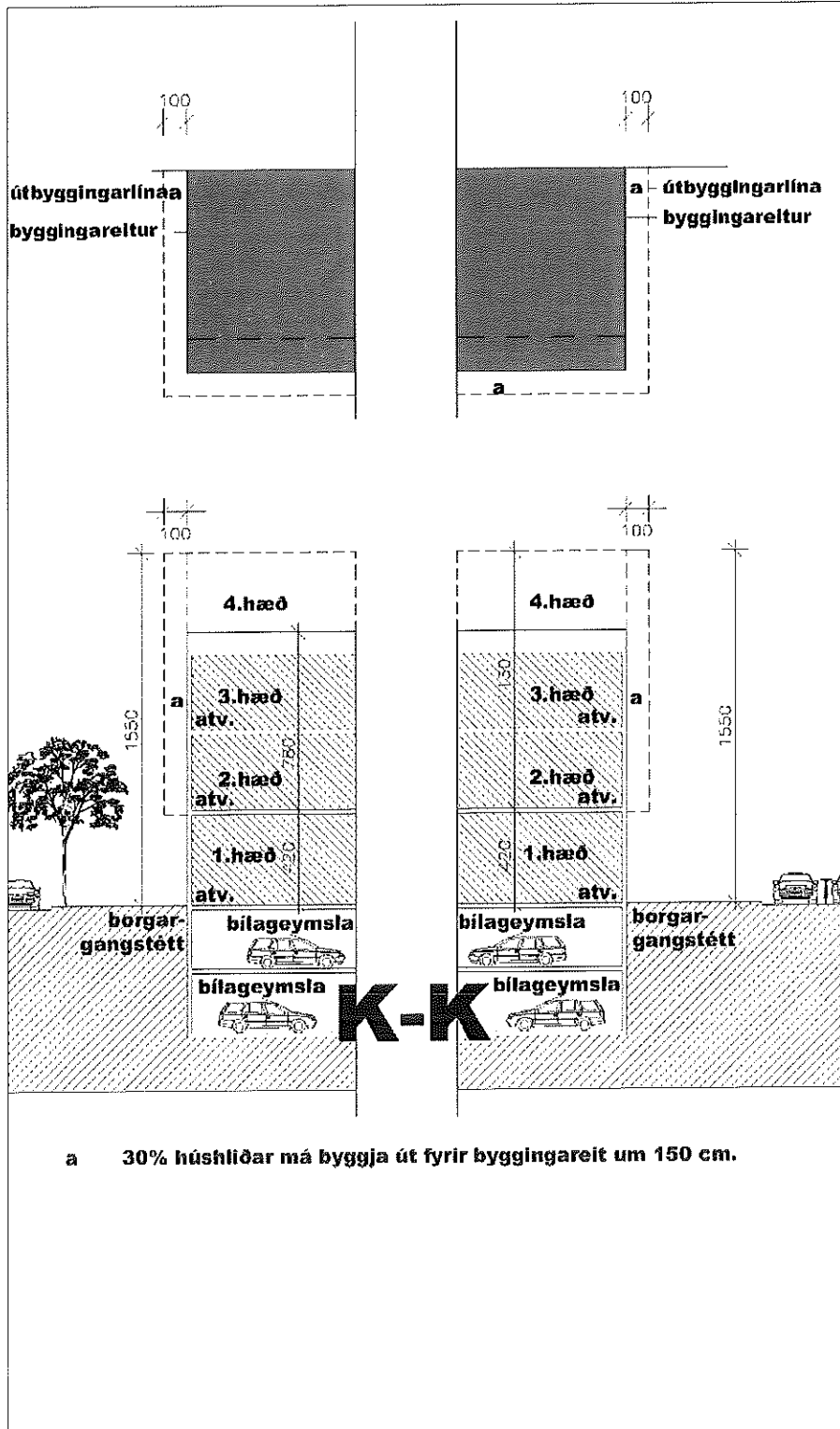
### 3.4.2 Lóð H. Atvinnuhúsnæði

Hér er heimilt að byggja allt að 17.500 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum, auk bílgeymslu í kjöllum. Fjórða hæðin má þekja allt að 50% af flatamáli 3.hæðar. Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður-og vesturhlið reits Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar á 30% hvernar hliðar út um 100 cm til að brjóta upp hliðar, að öðru leyti eru svalir innan reits. Þök eru grasilögð og flöt, að hámarki 5°.

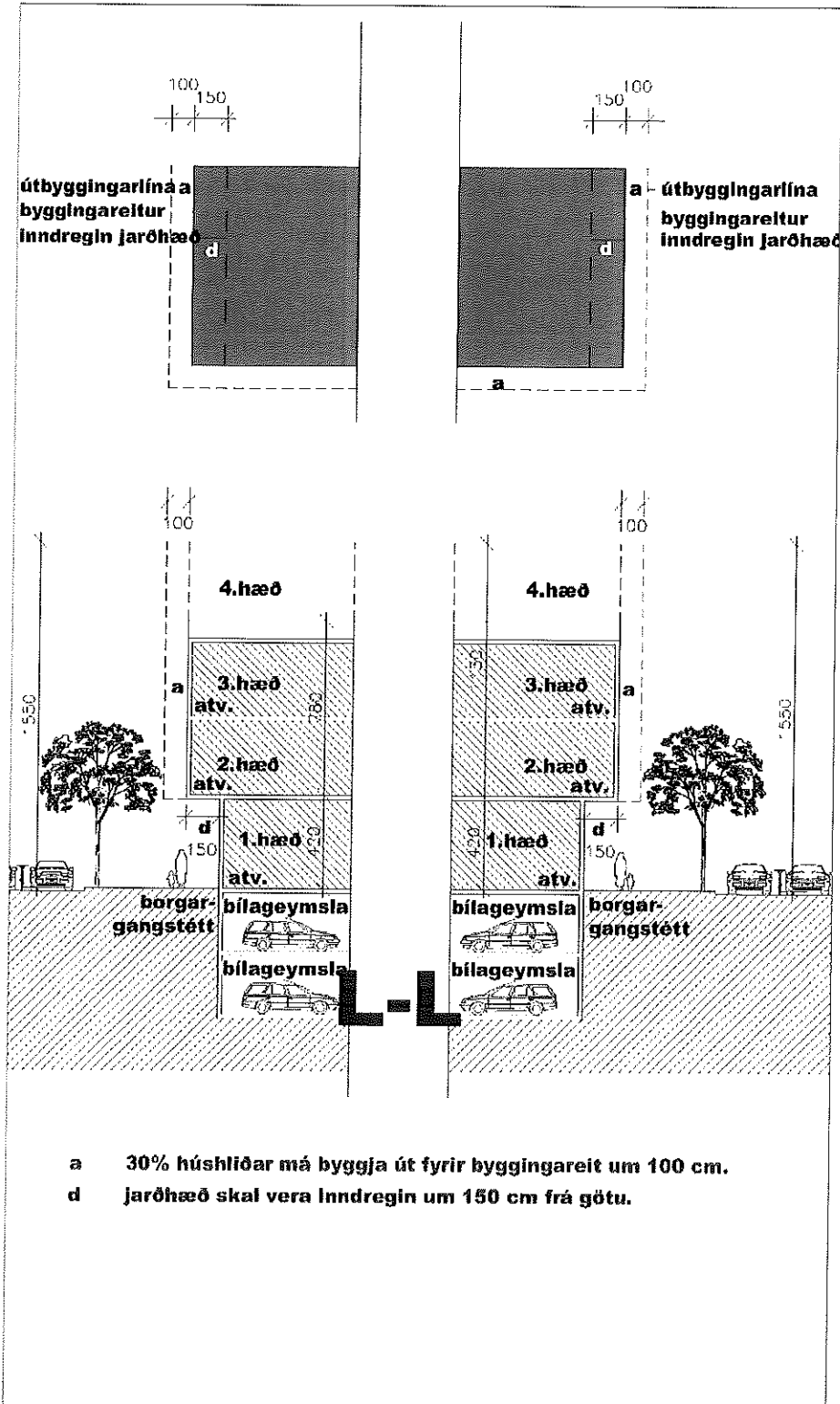
Öll bílastæði 1 /100m<sup>2</sup>, skulu vera innan lóðar. Gera má ráð fyrir tveggja hæða bílgeymslukjallara. Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það. Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslu er frjáls. Sjá nánar skilmálasnið K-K og L-L.

TAFLA svæði 02c, (sjá nánar töflur á bls 50)

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	N(a+b)
G	6.458m <sup>2</sup>	17.500m <sup>2</sup>	175	2.71
H	6.594m <sup>2</sup>	17.500m <sup>2</sup>	175	2.65



Skilmálasnið K-K



### 3.5 Skuggavörp

mars / september



21.mars kl 10

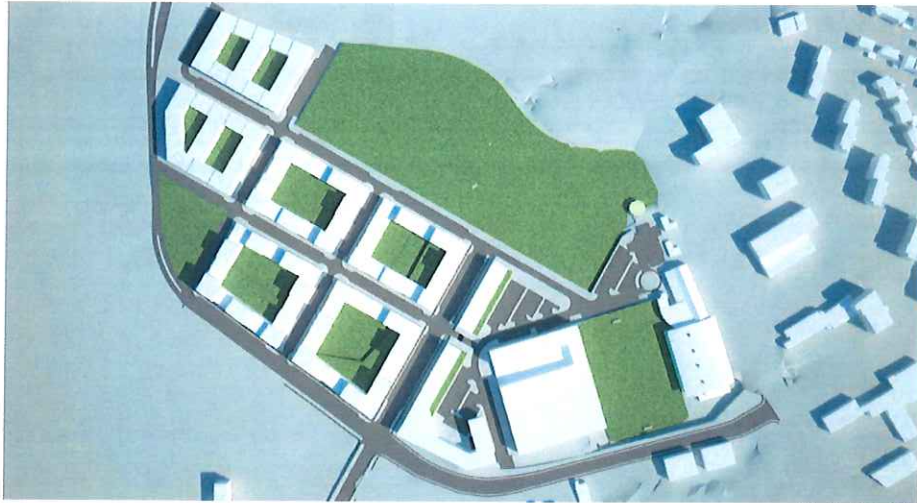


21.mars kl 13



21.mars kl 16

júní



21.júní kl 10



21.júní kl 13



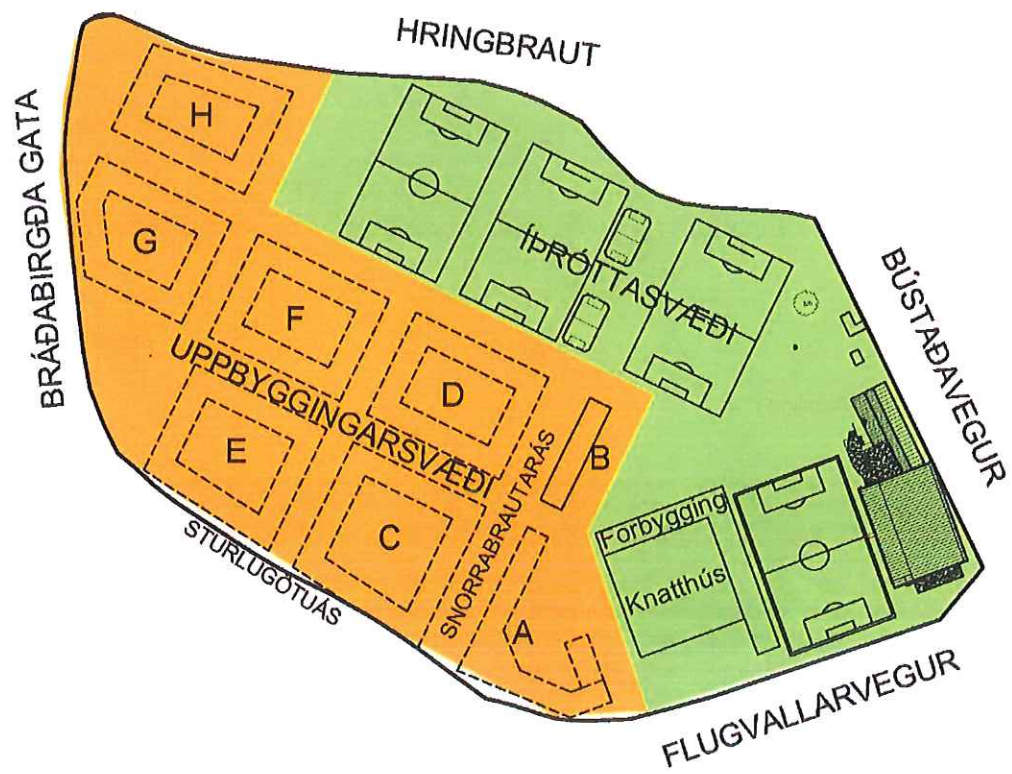
21.júní kl 16





### 3.6 Talnagrunnur skipulags

Lykilmynd



## Talnagrunnur:

Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu:

- a+b+c heildarnýtingarhlutfall, miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og bílgeymslu ofanjarðar,
- a+b miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar (talnagrunnur aðalskipulags)
- c. miðað við byggða fermetra bílgeymsla ofanjarðar
- d. miðað við byggða fermetra bílgeymsla neðanjarðar
- e. miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

REITIR	HEILD M2							
	a)atv. m2	b)íbúð m2	Fjöldi íbúða	Heild a+b+c	a)+b)	c)bílgeymsla 1.hæð	d)bílgeymsla/ kjallari	e)íþrótta- mannvirki
FORBYGGING	4.500	-	-	4.500	4.500	-	10.625	24.000
A	12.500	-	-	12.500	12.500	-	4.666	0
B	1.000	3.500	40	4.500	4.500	-	1.762	0
C	2.600	16.100	141	20.300	18.700	1.600	12.000	0
D	1.500	15.000	135	17.200	16.500	700	12.000	0
E	1.800	15.700	137	18.300	17.500	800	12.000	0
F		16.800	147	16.800	16.800		12.000	0
G	17.500	-	-	17.500	17.500	-	12.000	0
H	17.500	-	-	17.500	17.500	-	12.000	0
HEILD	58.900	67.100	600		126.000	3.100	89.053	24.000

REITIR	HEILDARNÝTING	NÝTING				LÓÐ	BÍLASTÆÐI			
	Nýting a) +b)+c)	Nýting a)+b)	Nýting c)	Nýting d)	Nýting e)	Stærð	Atv.	Íbúð	Íþr.	Heild.
FORBYGGING	0.05	0.05	0	0.13	0.3	75.261	-	-	175	175
A	1.81	1.81	0	0.74	0	6.876	125	-	-	125
B	1.48	1.48	0	0.62	0	3.046	10	8	-	18
C	2.35	2.17	0.18	1.8	0	8.599	26	141	-	167
D	2.57	2.47	0.1	1.9	0	6.677	15	135	-	150
E	2.42	2.33	0.1	1.9	0	7.514	16	137	-	153
F	2.46	2.46	0	2.0	0	6.821	-	147	-	147
G	2.71	2.71	0	2.0	0	6.458	175	-	-	175
H	2.65	2.65	0	2.0	0	6.594	175	-	-	175
HEILD						127.846	542	568		1.320

